

# Mensch & Partnere Verwaltungs GmbH

## K/S BRANDENBURG REATAIL I Management-rapport III. 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 også Markgrafen Getränke og Eberswalder Wurst i Wandlitz. Sidstnævnte har dog gjort deres bekræftelse afhængige af, at lejeren også kan overtage lejelokalerne fra pizzeria, når deres lejekontrakt udløber den 31.12.2019.

#### Wandlitz

##### **Ejendommen**

Også her er ejendommen fuldt udlejet og i god stand. På baggrund af den tidligere rapporterede vandskade med efterfølgende krav fra pizzeria-lejer om erstatning i den verserende retssag har der været afholdt syn- og skønsforretning den 16. august 2018 på ejendommen (taget) og i pizzeria. Efter vores opfattelse og indtryk blev der her klart påvist, at vandskaderne skyldes den mangelfulde tilslutning af tilbygningerne ved pizzeria, som blev gennemført i 2008. Vi har dog endnu ikke modtaget syn- og skønsmandens rapport.

**OBS:** Vi kan yderligere her rapportere, at den for 2 år siden nyopførte ALDI butik allerede/igen er under ombygning og udvidelse. Butikken blev lukket den 29. september og man har nedrevet ca. 1/3 del af den nye bygning og udvider nu med yderligere ca. 40% nyt areal. Dette vil naturligvis fremme søgningen til området og de øvrige butikker endnu mere.

##### Lejere:

##### **Ny aftale om salgsstand:**

Aftalen med grønthandleren er udløbet den 30.09.2018 og han har ikke ønsket at forlænge denne på grund af utilfredsstillede salgsresultater.

##### **Pizzeria:**

Retsagen med pizzeria løber foreløbig videre, selv om vi via vores advokat har tilbudt et forlig. Som ovenfor nævnt var der syn- og skønsforretning i lokalerne i august 2018 og vi afventer nu rapporten. Retsforhandling er fastsat til torsdag, **den 6. december 2018 kl. 13:00**. Som nævnt forhandler vi med pizzeriaet om et muligt forlig.

Forliget går foreløbig ud på, at lejereren får en ny fast lejeperiode på yderligere 5 år indtil den 31.12.2024. Vi vil her forsøge at øge lejebetaling til mindst € 800,00 per måned. Endvidere har vi på selskabets vegne tilbudt at betale € 1.000 i tilskud til udbedring af de to vandskader. Lejereren kræver ca. € 6.000.

Lejerens advokat har reageret positivt på tilbuddet og vi har bedt selskabets advokat om at lave et skriftlig udkast til forliget og fremsende dette til lejerens advokat med anmodning om bekræftelse.

Problemet med dette forlig er dog, at lejereren Eberswalder Wurst har meddelt, at man kun ville fortsætte som lejer efter 31.12.2019, såfremt man kan få Pizzeria-lokalerne med ind i lejeaftalen. Og man har indvilliget i, at betale ca. € 1.000,00 netto pr. måned for disse lokaler.

Vi (selskabet) er derfor i en noget svær situation, hvor der skal vælges hvilken retning man vil gå. Hvis vi indgår et forlig risikerer vi, at lokalerne ved siden af fraflyttes og igen står tomt i en hvis periode. Omvendt risikerer vi at tabe retssagen med et eller anden større erstatningskrav til følge. Vi følger naturligvis denne sag yderst nøje og ikke mindst i forbindelse med salgsbestræbelserne forsøger vi at finde en for alle parter acceptabel løsning.

### **Aktuel lejeroversigt begge ejendomme:**

WI	ME	MV	NU	Mieter	VBeginn	VEnde	Lage	Wfl/m <sup>2</sup>	KM	BK	HK	MwSt.	WM
100	101	1	L2	Markgrafen B & B Märkische	15.02.2003	31.03.2022	EG	511,13	4.013,60 €	520,00 €	140,00 €	887,98 €	5.561,58 €
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 tidligere beskrevet har vi i nogle måneder forhandlet 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 efter accept fra os fået mandat til at forhandle med de større lejer herom.

De tre største lejere har accepteret dette og den 14.8. havde 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 pizzeria. 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. Der er allerede forhandlet en ny lejekontrakt med EW på 10 år, som selskabet foreløbig har godkendt, med mindre relativ betydningsløse ændringsønsker. Lejeren er villige til at underskrive denne kontrakt når som helst, dog på betingelse af, at man overtager pizzeria-lejemålet.

I forbindelse med retssagen og efter ønske fra bestyrelsen har vi dog også tilbudt lejeren af pizzeria en 5-årig forlængelse som forligsmulighed – som ovenfor beskrevet. Og vi er derfor p. t. i en modstridende situation.

Ydermere har den potentielle køber meddelt, at han naturligvis ikke indtræder i retssagen med lejeren af pizzeria.

Vi forhandler nu den 17. oktober købekontrakten med den potentielle køber og ser her i første omgang, hvilket situation han helst vil acceptere. Derefter må vi se, om vi kan finde en kompromis-løsning mellem de to lejere, som vil stille begge nogenlunde tilfredse – i tilfælde af, at der kan opnåes et forlig.

**Likvidietsforløbet i perioden 01.07.2018 – 30.09.2018:**

<b>K/S Brandenburg Retail I</b>				
<b>Einnahmen / Ausgaben: 01.07.2018- 30.09.2018</b>				
	Kontostand	30.06.2018	7.330,60 €	
<b>Kontierung</b>	<b>Bezeichnung</b>	<b>Datum</b>	<b>Betrag (brutto)</b>	<b>umlagefähig</b>
	Mieteinnahmen	01.07.-30.09.18	80.508,64 €	
	Erstattungen	01.07.-30.09.18	- €	
<b>Summe Einnahmen</b>			<b>80.508,64 €</b>	
800000/800100	Wasser/Abwasser	01.07.-30.09.18	-1.132,84 €	X
800200/240/250	Wärme	01.07.-30.09.18	-2.397,00 €	X
802002	Wartung	01.07.-30.09.18	0,00 €	X
800440	Alarmanlage	01.07.-30.09.18	-238,51 €	X
801300/801311	Versicherung	01.07.-30.09.18	-949,05 €	x
800900/901	Pflege Außenanlage	01.07.-30.09.18	-2.812,27 €	X
801100	Stromkosten	01.07.-30.09.18	-222,00 €	X
800500	Straßenreinigung	01.07.-30.09.18	-217,92 €	X
800600	Müllgebühren	01.07.-30.09.18	0,00 €	X
800800	Ungezieferbekämpfung	01.07.-30.09.18	-312,38 €	X
800750	Winterdienst	01.07.-30.09.18	-1.183,48 €	X
800903	Hauswart	01.07.-30.09.18	-281,13 €	X
801800	Grundsteuer	01.07.-30.09.18	-1.824,33 €	X
807000	allg.Instandhaltung	01.07.-30.09.18	-671,16 €	
0	sonst.nicht umlagef.Kosten	01.07.-30.09.18	-35,00 €	
0	Inserate / Anzeigen	01.07.-30.09.18	0,00 €	
807508	Rechtsanwaltkosten	01.07.-30.09.18	-250,00 €	
886000	Verwaltungsgebühr	01.07.-30.09.18	-2.619,76 €	
806001	Vermittlungshonorar	01.07.-30.09.18	-833,00 €	
279901	Überweisung DK	01.07.-30.09.18	-48.000,00 €	
279901	Instandhaltungsrücklage	01.07.-30.09.18	-1.200,00 €	
470503	UST-VA	01.07.-30.09.18	-10.718,30 €	
0	Verwaltergebühren DK	01.07.-30.09.18	0,00 €	
0	Verwaltergebühren D	01.07.-30.09.18	0,00 €	
807523	Steuerberaterkosten	01.07.-30.09.18	-3.285,85 €	
807506	Porto/Kontoführungsspesen	01.07.-30.09.18	-55,60 €	
807507	Prüfungskosten	01.07.-30.09.18	0,00 €	
<b>Ausgaben</b>			<b>-79.239,58 €</b>	
<b>Überschuss + / Fehlbetrag -</b>			<b>1.269,06 €</b>	
	Kontostand	30.09.2018	8.599,66 €	
	Kontostand Rücklagen	30.09.2018	14.293,93 €	

**Overførsler til DK i perioden: 01.07.2018 – 30.09.2018:** = € 48.000,00

**Saldoen på selskabets driftskonto den 30.09.2018** = € 8.599,66

**Saldoen på selskabets vedligeholdelseskonto den 30.09.2018:** = € 14.293,93

**Berlin, den 16. Oktober 2018**

**Ewald Mensch**