

Mensch & Partnere Verwaltungs GmbH

K/S BRANDENBURG REATAIL I Management-rapport IV. kvartal 2017

Aktuel situation og udvikling

Nennhauser Damm

Ejendommen

Ejendommen er fuldt udlejet og alle lejekontrakter har løbetid foreløbig frem til 2022.

Lejere

Der er fortsat nogle diskussioner med lejeren Fressnapf om retten til skiltning på facsaden, især andre lejeres ret til dette. Men vi får formentlig en løsning i 1. kvartal 2018, idet vi har præciseret overfor Fressnapf at det naturligvis er udlejers ret til at bestemme antal skilte og udseende.

Salg

Se afsnit nedenfor om samlet salg af begge ejendomme.

Wandlitz

Ejendommen

Også her er ejendommen fuldt udlejet og i god stand. Vi har i efteråret fået malet træværket omkring taget og udhæng i den bygning, hvor drikkevaremarkedet holder til og tilsvarende skal træværket også males ved KIK-bygningen. Her afventer vi dog, hvad der sker med henblik på salg. Hvis pengene kan spares er de jo også "tjent".

Ellers er der ingen aktuel behov for yderligere vedligeholdelse.

Lejere:

Pizzeria:

Den nye retssag, anlagt af lejeren "Pizzeria" kører på "fulde omdrejninger" og sagen behandles i landsretten i Frankfurt/Oder. Der er første retsmøde torsdag, den 25. januar 2018, hvor vi sikkert vil få en indikation, hvor sagen bærer hen. Klageren (lejeren) kræver jo en erstatning på € 250.000,00 for konkurrencebrud og omvendt har vi efter aftale med selskabets bestyrelse opsagt lejemål med øjeblikkelig virkning på baggrund af diverse retssager og enorme omkostninger, som langt overstiger lejeindtægter. Flere tilbud om forlig er afvist af lejeren, da han øjensynlig ønsker at stoppe lejemål under alle omstændigheder i 2020, men gerne ser at han får "erstatning" for hans ombygningsomkostninger i forbindelse med udvidelse af lejemålet.

Eberswalder Wurst:

Lejeren har gerne villet reklamere noget mere og lave forskellige arrangementer for at fremme salgsaktiviteterne, men især sidstnævnte kolliderer med den verserende retssag fra Pizzeria, og også flere tilbud fra Eberswalder Wurst til Pizzeria om samarbejde er afvist.

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 €
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	Jürgen Klatt	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	19.303,60 €	2.353,10 €	778,08 €	4.262,60 €	26.697,38 €
				Leerstand				0,00					
				Jahresmiete netto kalt					231.643,20 €				

Salg af ejendomme:

Selskabet har tidligere afvist et salg af begge ejendomme til en salgspris på € 3,2 mio grundet de likviditetsmæssige konsekvenser for ejerne og krævet en salgspris på € 3,4 mio, hvilket vil svare til en salgsfaktor på ca. 14,67.

Dette må betragtes som meget højt for disse ejendomme, taget beliggenhed, udseende og lejekontrakternes restløbetid i betragtning.

Uagtet dette har vi meddelt vores samarbejdspartnere, at et salg kun kan realiseres med denne salgspris. Fra en af partnerne er der kommet et indikation om, at en af kunderne måske ville være villige til at betale prisen alligevel, da der er langsigtede interesser med at eje især centret i Wandlitz. Vi har fremlagt dette efter nytår for selskabet og der arbejdes p. t. med dette salg.

En afklaring forventes i løbet af første kvartal 2018.

Likvidietsforløbet i perioden 01.10.2017 – 31.12.2017:

K/S Brandenburg Retail I				
Einnahmen / Ausgaben: 01.10.2017 - 31.12.2017				
	Kontostand	30.09.2017	4.277,68 €	
Kontierung	Bezeichnung	Datum	Betrag (brutto)	umlagefähig
	Mieteinnahmen	01.10.-31.12.17	79.819,35 €	
	Erstattungen	01.10.-31.12.17	- €	
Summe Einnahmen			79.819,35 €	
800000/800100	Wasser/Abwasser	01.10.-31.12.17	-598,62 €	X
800200/240/250	Wärme	01.10.-31.12.17	-2.636,02 €	X
802002	Wartung	01.10.-31.12.17	0,00 €	X
800440	Alarmanlage	01.10.-31.12.17	-487,69 €	X
801300/801311	Versicherung	01.10.-31.12.17	-924,88 €	x
800900/901	Pflege Außenanlage	01.10.-31.12.17	-3.036,59 €	X
801100	Stromkosten	01.10.-31.12.17	-222,00 €	X
800500	Straßenreinigung	01.10.-31.12.17	-217,92 €	X
800600	Müllgebühren	01.10.-31.12.17	-30,00 €	X
800800	Ungezieferbekämpfung	01.10.-31.12.17	0,00 €	X
800750	Winterdienst	01.10.-31.12.17	-2.490,10 €	X
800903	Hauswart	01.10.-31.12.17	-281,13 €	X
801800	Grundsteuer	01.10.-31.12.17	-1.824,33 €	X
807000	allg.Instandhaltung	01.10.-31.12.17	-2.355,76 €	
0	sonst.nicht umlagef.Kosten	01.10.-31.12.17	0,00 €	
0	Inserate / Anzeigen	01.10.-31.12.17	0,00 €	
807508	Rechtsanwaltkosten	01.10.-31.12.17	0,00 €	
886000	Verwaltungsgebühr	01.10.-31.12.17	-2.555,87 €	
0	Steuernachzahlung DK	01.10.-31.12.17	0,00 €	
279901	Überweisung DK	01.10.-31.12.17	-50.000,00 €	
279901	Instandhaltungsrücklage	01.10.-31.12.17	-1.200,00 €	
470503	UST-VA	01.10.-31.12.17	-10.446,36 €	
0	Verwaltergebühren DK	01.10.-31.12.17	0,00 €	
0	Verwaltergebühren D	01.10.-31.12.17	0,00 €	
807523	Steuerberaterkosten	01.10.-31.12.17	0,00 €	
807506	Porto/Kontoführungsspesen	01.10.-31.12.17	-68,25 €	
807507	Prüfungskosten	01.10.-31.12.17	0,00 €	
Ausgaben			-79.375,52 €	
Überschuss + / Fehlbetrag -			443,83 €	
	Kontostand	31.12.2017	4.721,51 €	
		Probe	4.721,51 €	MK
			10.710,23 €	Rücklage

Overførsler til DK i perioden: 01.10.2017 – 31.12.2017: = € 50.000,00
Saldoen på selskabets driftskonto den 31.12.2017: = € 4.721,51
Saldoen på selskabets vedligeholdelseskonto den 31.12.2017: = € 10.710,23

Berlin, den 22. Januar 2018
 Ewald Mensch