

## Management-rapport – II. kvartal 2015

### Mensch & Partnere Verwaltungs GmbH

#### Aktuel situation og udvikling

##### **Nennhauser Damm**

##### **Ejendommen**

Der er ingen særlige bemærkninger til ejendommen. Alt fungerer fint og der er ingen større vedligeholdelse på vej. Se dog nedenfor under redegørelsen for retssagen. Det er igen på tide, at vi udbederer markeringerne af stopklodser til biler, som vist på billede.

##### **Risiko for retssag**

Der er en procesrisiko for en retssag i forbindelse med et uheld, som skete i december 2013 foran lejeren "Fressnapf". En kunde til butikken faldt over en af de p-plads afgrænsninger, som ses på billede nedenfor. Ved hver p-plads er der to "stopklodser", således at bilerne ikke bare kører ind i fodgængerfeltet eller huset (er set andre steder). Stopklodserne er et påkrav fra myndighederne af sikkerhedsmæssige hensyn. Som ligeledes kan ses på billede, er stopklodserne markeret med et hvid bånd i toppen. Flere steder er disse bånd beskadiget eller kørt væk. Vi fornyer dem fra tid til anden, men naturligvis ikke hver måned.



Angivelig er den kunde faldet over sådan en stopklods og er kommet til skade. Vi har aldrig modtaget en anmeldelse og ej hellere en nærmere definition af skaden. Ca. 1 år efter uheldet (udgang af 2014) har kundens sygeforsikring anmodet "Mensch & Partnere Germany AG" (som tidligere administrator) om oplysning om ansvarsforsikring samt bekræftelse på overtagelse af skaden. Da Mensch & Partnere Germany AG ikke har eksisteret siden 2012 har vi ikke reageret på denne skrivelse.

Efter oplysning fra sygeforsikring er der senere sendt flere skrivelser, som dog ikke er modtaget. Sygeforsikring truer nu med retssag, som efter vores opfattelse bestemt ikke kan føre til nogen positiv resultat for dem. Især, da "sagen" fortsat føres mod de forkerte selskaber og kun ejendommens ejer direkte hæfter. Ydermere var stopklodserne foran indgangen til Fressnapf markeret med de hvide bånd og det anses for kundens egen skyld. Under alle omstændigheder er ejendommen dog forsikret mod lignende skader og når vi, d.v.s. K/S Brandenburg Retail I, officielt bliver bekendt med sagen, vil den naturligvis omgående blive meldt til forsikringsselskabet. Vi orienterer kommanditisterne herom, da der muligvis kan komme en udgift på grund af selvrisiko i forsikringen samt sagens behandling.

### **Lejere**

Lejebetalingerne kommer uden problemer

### **Wandlitz**

#### **Ejendommen**

Også her er ejendommen i god stand og der er ingen væsentlige udgifter "i vente". I forbindelse med KiK's ønske om en udvidelse samt interessen fra et BIO-marked på Schlecker arealerne, ligeledes med udvidelse, har der stedfundet et møde med byens borgmester og byggeafdelingen på den ene side og vores arkitekt samt en repræsentant fra vores firma på den anden side. Mødet fandt sted i kommunen og forløb yderst positiv, idet kommunen uforbeholden gav tilsagn om støtte til en sådan udvidelse.

Efter samråd med selskabets bestyrelse og under hensyn til manglende finansieringsmuligheder er videre tiltag dog stillet i bero.

#### **Lejere**

På baggrund af selskabets manglende perspektiv for gennemførelse af en udvidelse har vi meddelt dette den potentielle lejer til Schlecker-arealet, som så vil prøve at finde andre egnede lokaler i Wandlitz.

Der har været andre forespørgsler på de tomme lokaler, men ingen henvendelse har hidtil ført til konkrete forhandlinger.

**KiK** har ved fax-skrivelse varslet en huslejenedsættelse med 50%, tilbagevirkende fra 1.2.2015 under henvisning til lejekontraktens aftale i paragraf 10 vedrørende lukning af ALDI-marked siden 1.2.2015. Det er korrekt, at lejekontrakten giver lejereren ekstraordinært ret til at enten at nedsætte lejen med 50% eller at opsiges lejekontrakten ekstraordinært, såfremt ALDI lukker sin filiale på adressen. ALDI har dog ikke "lukket på adressen", men har nedrivnet sine gamle bygninger med henblik på at opføre en fuldstændig ny og meget større supermarked. Den nye bygning har allerede holdt rejsegilde og vi forventer genåbning i september/oktober 2015.

Vi har naturligvis fuldstændig afvist KiK's krav om huslejereduktion under henvisning til, at der kun er tale om en midlertidig lukning på grund af større nybygning. Paragraf 10 i lejekontrakten giver ikke hjemmel for midlertidig huslejenedsættelse eller midlertidig opsigelse. Vi afventer p.t. KiK's svar på vores afvisning.

## Aktuel lejeroversigt begge ejendomme:

WI	ME	MV	NU	Mieter	VBeginn	VEnde	Lage	Wfl/m²	KM	HK	BK	ZS	WM
100	101	1	L2	Markgrafen	15.02.2003	31.08.2017	EG	511,13	4.013,60 €	534,45 €	172,12 €	896,83 €	5.617,00 €
100	102	1	L2	Leerstand	01.10.2012		EG	221,21	- €	- €	- €	- €	- €
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	31.10.2017	EG	550,00	4.250,00 €	204,51 €	290,32 €	901,52 €	5.646,35 €
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 €	588,31 €	163,00 €	1.064,25 €	6.665,56 €
200	102	1	L2	Fressnapf Immobilien und	01.06.2007	31.05.2022	EG	400,00	3.600,00 €	293,25 €	170,99 €	772,21 €	4.836,45 €
200	103	2	L2	Stefan Steinbock	01.10.2013	31.08.2018	EG	28,00	560,00 €	32,95 €	11,75 €	114,89 €	719,59 €
200	104	1	S2	Schwarz-Außenwerbung GmbH	25.07.2012	24.07.2017		0,00	41,67 €	- €	- €	7,92 €	49,59 €
								2309,67	17.873,60 €	1.843,00 €	876,20 €	3.912,63 €	24.505,43 €
				Leerstand				221,21					
				Jahresmiete netto kalt					214.483,20 €				

## *Likvidietsforløbet i perioden 01.04.2015 – 30.06.2015*

Einnahmen / Ausgaben: 01.04.2015 - 30.06.2015				
	Kontostand	31.03.2015	13.661,03 €	
Kontierung	Bezeichnung	Datum	Betrag (brutto)	umlagefähig
	Mieteinnahmen	01.04.-30.06.15	73.906,00 €	
<b>Summe Einnahmen</b>			<b>73.906,00 €</b>	
100.40/41	Wasser/Abwasser	01.04.-30.06.15	-587,68 €	X
200.42	Wärme	01.04.-30.06.15	-3.320,98 €	X
100.44	Wartung	01.04.-30.06.15	-455,89 €	X
100.45-01	Alarmanlage	01.04.-30.06.15	0,00 €	X
100.46/47	Versicherung	01.04.-30.06.15	-898,57 €	x
100.49	Pflege Außenanlage	01.04.-30.06.15	-2.672,88 €	X
100.50	Stromkosten	01.04.-30.06.15	-111,30 €	X
100.51	Straßenreinigung	01.04.-30.06.15	-212,38 €	X
100.52	Müllgebühren	01.04.-30.06.15	-30,00 €	X
100.58	Ungezieferbekämpfung	01.04.-30.06.15	-50,75 €	X
100.60	Winterdienst	01.04.-30.06.15	-1.849,80 €	X
100.73	Hauswart	01.04.-30.06.15	-39,27 €	X
100.74	Grundsteuer	01.04.-30.06.15	-1.824,33 €	X
000.79	allg.Instandhaltung	01.04.-30.06.15	-890,35 €	
000.85/86	sonst.nicht umlagef.Kosten	01.04.-30.06.15	-34,38 €	
000.86-41	Grundbuchauszug	01.04.-30.06.15	0,00 €	
000.86-70/76	Rechtsanwaltkosten	01.04.-30.06.15	694,37 €	
000.90	Verwaltungsgebühr	01.04.-30.06.15	-2.432,71 €	
2531	Steuernachzahlung DK	01.04.-30.06.15	0,00 €	
2795	Überweisung DK	01.04.-30.06.15	-53.400,00 €	
2797	Instandhaltungsrücklage	01.04.-30.06.15	0,00 €	
4700/4701	UST-VA	01.04.-30.06.15	-10.312,56 €	
8500	Verwaltergebühren DK	01.04.-30.06.15	0,00 €	
9320	Prüfkosten	01.04.-30.06.15	-1.997,00 €	
9201/9391	Porto/Kontoführungsspesen	01.04.-30.06.15	-80,85 €	
9391-02	Avalprovision	01.04.-30.06.15	0,00 €	
<b>Ausgaben</b>			<b>-80.507,31 €</b>	
<b>Fehlbetrag</b>			<b>-6.601,31 €</b>	
	Kontostand	30.06.2015	7.059,72 €	

<b>Overførsler til DK i perioden: 01.04.2015 – 30.06.2015:</b>	<b>= € 53.400,00</b>
<b>Saldoen på selskabets driftskonto den 30.06.2015:</b>	<b>= € 7.059,72</b>
<b>Saldoen på selskabets vedligeholdelseskonto den 30.06.2015:</b>	<b>= € 11.810,23</b>

**Berlin, den 20. juli 2015**  
**Ewald Mensch**