

Mensch & Partnere Verwaltungs GmbH

K/S BRANDENBURG REATAIL I Management-rapport IV. kvartal 2016

Aktuel situation og udvikling

Nennhauser Damm

Ejendommen

Ejendommen er i fortsat fin drift.

Lejere

Lejebetalingerne kommer uden problemer.

Salg

Der er fortsat interesse fra en potentiel køber på denne ejendom, men han ønsker kun at købe Nennhauser Damm og ikke ejendommen i Wandlitz. Vi arbejder fortsat på sagen.

Wandlitz

Ejendommen

Også her er ejendommene p. t. i god stand og der er ingen aktuelle problemer med vedligeholdelse.

Lejere:

Kik

I dette kvartal er det endelig lykkedes at lave en ny aftale med KiK, hvor lejer har accepteret selv at investere i nyindretning og forbedring af lokalerne. Den nye lejeaftale løber til den 31.10.2022 og udlejer har bidraget til både forlængelsen og omkostningerne til modernisering ved at give afkald på 1 måneds husleje i byggeperioden samt en sletning af den hidtidige pristalsudvikling, således at lejekontraktens indeksering starter påny fra oktober 2016.

Eberswalder Wurstfabrik

Den nye lejer i de tidligere "Schlecker"-lokaler er meget tilfredse med hans butik og alle aktiviteter på stedet. Firmaets løbende aktiviteter har ført til en betydelig forøgelse af kundesøgning til området og ikke mindst selskabets lejere.

Pizzeria:

I fortsættelse af advokatens skrivelse om konkurrenceforhold og brud på den aftalte konkurrence klausul i lejekontrakten har lejeren udtaget stævning, som blev sendt til os i slutningen af november 2016. Da stævningen var forkert adresseret og ukorrekt tilstillet har vi returneret den til retten. Ny stævningen vil formentlig blive fremsendt i det nye år til Danmark på selskabets korrekte adresse.

Det er meget ærgerligt at skulle bruge penge og tid på en ny retssag med denne lejer, til trods for, at hans forretning også profiterer fra den øgede kundestrøm til området på grund af Aldi og ikke mindst Eberswalder Wurst (slagtersalg). Men det er helt klart, at denne lejer går efter en pengeerstatning og han har derfor også afvist vores kompromisforslag.

Uagtet en evt. ny sag har vi fundet bekræftelse på, at lejereren egentlig allerede i januar 2012 har afstået sin forretning til en tredjemand. Vi har jo længe formodet dette, men ikke været istand til at kunne bevise det. Vi har nu fra det tyske selskabsregister modtaget dokumentation for, at anparterne i det i 2011 stiftede driftsselskab blev overdraget i januar 2012 og der blev samtidig indsat en ny direktør. Vi undersøger nu via regnskaberne, hvilken leje dette driftsselskab har betalt og vi vil derefter nøje undersøge, om ikke der er juridisk baggrund for at opsiges lejekontrakten.

Det vil helt klart være det rigtige, at slippe af med denne lejer. Ikke mindst, da vi p. t. har 2 interesserede, som omgående vil være interesseret i at overtage lokalerne.

Salgsvogn bager – Märkisch Edel

Vi har ligeledes i dette kvartal indgået lejekontrakt med bagergruppen "Märkisch Edel", som på hjørnet af drikkevare-butikken har opsat en salgsvogn til brød og kager. Også denne aktivitet er modtaget godt og selskabet har oplyst om en god forretning i december.

Markgrafen Getränke

Denne lejer har også forlænget sin lejekontrakt ved at udøve en option. Forlængelsen løber til 2022.

Aktuel lejeroversigt begge ejendomme:

Mieter	VBeginn	VEnde	Lage	Wfl/m ²	KM	HK	BK	MwSt.	WM
Markgrafen	15.02.2003	31.03.2022	EG	511,13	4.013,60 €	525,55 €	176,22 €	895,92 €	5.611,29 €
B & B Märkische Handelsgesellschaft mbH	01.04.2016		EG	221,21	1.430,00 €	100,00 €	150,00 €	319,20 €	1.999,20 €
Michaela Wolter	01.01.2007	31.12.2019	EG	99,33	500,00 €	189,53 €	68,02 €	143,93 €	901,48 €
Kik Textilien&NonFood GmbH	31.10.2007	31.10.2022	EG	550,00	4.250,00 €	213,62 €	270,98 €	899,57 €	5.634,17 €
Schwarz Außenwerbung GmbH	01.02.2014	31.01.2019	EG	0,00	58,33 €	- €	- €	11,08 €	69,41 €
Eberswalder Brot- und Feinbackwaren GmbH	01.12.2016	unbefristet	StPl	0,00	750,00 €	- €	50,00 €	152,00 €	952,00 €
Getränke Hoffmann GmbH	01.04.2007	31.03.2022	EG	500,00	4.850,00 €	735,18 €	108,18 €	1.081,74 €	6.775,10 €
Fressnapf Immobilien und	01.06.2007	31.05.2022	EG	400,00	3.600,00 €	402,58 €	107,92 €	781,00 €	4.891,50 €
Stefan Steinbock	01.10.2013	31.08.2018	EG	28,00	560,00 €	65,54 €	11,75 €	211,90 €	758,38 €
Schwarz-Außenwerbung GmbH	25.07.2012	24.07.2017		0,00	41,67 €	- €	- €	7,92 €	49,59 €
				2309,67	20.053,60 €	2.232,00 €	943,07 €	4.504,26 €	27.642,12 €
Leerstand				0,00					
Jahresmiete netto kalt					240.643,20 €				

Likvidietsforløbet i perioden 01.10.2016 – 31.12.2016:

Overførsler til DK i perioden: 01.10.2016 – 31.12.2016: = € 49.000,00
Saldoen på selskabets driftskonto den 31.12.2016: = € 5.035,96
Saldoen på selskabets vedligeholdelseskonto den 31.12.2016: = € 4.710,23

K/S Brandenburg Retail I				
Einnahmen / Ausgaben: 01.10.2016 - 31.12.2016				
	Kontostand	30.09.2016	2.036,81 €	
Kontierung	Bezeichnung	Datum	Betrag (brutto)	umlagefähig
	Mieteinnahmen	01.10.-31.12.16	81.310,94 €	
2300/2300-01	Erstattungen	01.10.-31.12.16	- €	
Summe Einnahmen			81.310,94 €	
100.40/41	Wasser/Abwasser	01.10.-31.12.16	-461,62 €	X
200.42	Wärme	01.10.-31.12.16	-2.555,60 €	X
100.44	Wartung	01.10.-31.12.16	-89,13 €	X
100.45-01	Alarmanlage	01.10.-31.12.16	-371,79 €	X
100.46/47	Versicherung	01.10.-31.12.16	-909,92 €	x
100.49	Pflege Außenanlage	01.10.-31.12.16	-3.036,59 €	X
100.50	Stromkosten	01.10.-31.12.16	-201,00 €	X
100.51	Straßenreinigung	01.10.-31.12.16	-212,38 €	X
100.52	Müllgebühren	01.10.-31.12.16	0,00 €	X
100.58	Ungezieferbekämpfung	01.10.-31.12.16	0,00 €	X
100.60	Winterdienst	01.10.-31.12.16	-2.490,10 €	X
100.73	Hauswart	01.10.-31.12.16	-281,13 €	X
100.74	Grundsteuer	01.10.-31.12.16	-1.824,33 €	X
000.50	Stromkosten / Leerstand	01.10.-31.12.16	0,00 €	
000.79	allg.Instandhaltung	01.10.-31.12.16	-3.031,61 €	
000.85/86	sonst.nicht umlagef.Kosten	01.10.-31.12.16	-48,84 €	
000.86-61	Inserate / Anzeigen	01.10.-31.12.16	0,00 €	
000.86-70/76	Rechtsanwaltkosten	01.10.-31.12.16	0,00 €	
000.90	Verwaltungsgebühr	01.10.-31.12.16	-2.493,53 €	
2531	Steuernachzahlung DK	01.10.-31.12.16	0,00 €	
2795	Überweisung DK	01.10.-31.12.16	-49.000,00 €	
2797	Instandhaltungsrücklage	01.10.-31.12.16	-1.200,00 €	
4700/4701	UST-VA	01.10.-31.12.16	-10.013,97 €	
8500-04	Verwaltergebühren DK	01.10.-31.12.16	0,00 €	
8500-41	Verwaltergebühren D	01.10.-31.12.16	0,00 €	
9331	Steuerberaterkosten	01.10.-31.12.16	0,00 €	
9201/9391	Porto/Kontoführungsspesen	01.10.-31.12.16	-90,25 €	
9320	Prüfungskosten	01.10.-31.12.16	0,00 €	
Ausgaben			-78.311,79 €	
Überschuss			2.999,15 €	
	Kontostand	31.12.2016	5.035,96 €	

Berlin, den 29. Januar 2017

Ewald Mensch