

Mensch & Partnere Verwaltungs GmbH

K/S BRANDENBURG RETAIL I Management-rapport I. kvartal 2016

Aktuel situation og udvikling

Nennhauser Damm

Ejendommen

Ejendommen er i fin drift og der var ingen særlige foranstaltninger i det forløbne kvartal.

Lejere

Lejebetalingerne kommer uden problemer.

Salg

Vi har på vegne af selskabet modtaget et købstilbud fra et Berliner firma, GEOS, som vi har kendt i en del år. Ved et møde omkring en kontorejendom kom samtalen ind på selskabets ejendomme i Wandlitz og Nennhauser Damm og firmaet viste sig meget interesseret. Efter en kortere undersøgelse af især Nennhauser Damm kom selskabet med et skriftlig tilbud, som dog er langt fra markedsprisen og den aktuelle værdi af ejendommen. Tilbuddet lyder på € 1.250.000,00, som svarer til ca. 11,5 gange lejen. Efter vores vurdering bør salgsprisen ligge på minds 13,75 gange lejen, svarende til ca. € 1,5 mio. Vi har derfor efter samråd med bestyrelsesformand afvist tilbuddet.

Wandlitz

Ejendommen

Også her er begge ejendomme fortsat i god stand og der er ingen væsentlige udgifter til den normale vedligeholdelse at vente. Der skal dog forventes en udgift i forbindelse med udlejning af Schlecker-arealet, som nedenfor beskrevet.

Lejere

De langvarige forhandlinger med "Eberswalder Wurst" er nu langt om længe afsluttet med et positivt resultat og en ny lejekontrakt er underskrevet af begge parter. At sagen trak ud så længe, skyldtes den langsommelige myndighedsbehandling med ansøgning om tilladelse til at måtte sælge fødevarer fra butikken, især slagtervarer.

Lejekontrakten er foreløbig lavet til udgang af 2019, hvor lejeren i tilfælde af en god forretning også ønsker at overtage det ved siden af liggende Pizzeria. Lejen er aftalt til € 1.430,00, svarende til € 7,00 pr m2. Dette svarer stortset til den leje, som den tidligere lejer betalte.

Lejeren laver selv den nødvendige ombygning og istandsættelse af lokalerne indvendigt, men har udbedt sig, at udlejeren står for flytning af indgangspartiet efter nærmere aftale. Endvidere kan der opstå en omkostning i forbindelse med ny afløbsinstallationer, afhængige af, hvor de nuværende afløbsrør ligger i ejendommen.

Lejeren har overtaget lejemålet med det formål at gennemføre de nødvendige ombygninger, men starter lejebetaling i forbindelse med den planlagte åbning af butikken pr. 1. juni 2016. Driftsomkostninger betales fra overtagelsen.

Lejerlisten nedenfor viser endnu ikke udlejningen, da listen er pr. 31. marts 2016.

Aktuel lejeroversigt begge ejendomme:

WI	ME	MV	NU	Mieter	VBeginn	VEnde	Lage	Wfl/m ²	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 01.01.2016 – 31.03.2016:

Einnahmen / Ausgaben: 01.01.2016 - 31.03.2016				
	Kontostand	31.12.2016	9.942,65 €	
Kontierung	Bezeichnung	Datum	Betrag (brutto)	umlagefähig
	Mieteinnahmen	01.01.-31.03.16	74.738,78 €	
2300/2300-01	Erstattungen	01.01.-31.03.16	439,95 €	
Summe Einnahmen			75.178,73 €	
100.40/41	Wasser/Abwasser	01.01.-31.03.16	-79,57 €	X
200.42	Wärme	01.01.-31.03.16	-3.108,89 €	X
100.44	Wartung	01.01.-31.03.16	-67,59 €	X
100.45-01	Alarmanlage	01.01.-31.03.16	-311,00 €	X
100.46/47	Versicherung	01.01.-31.03.16	-1.327,76 €	x
100.49	Pflege Außenanlage	01.01.-31.03.16	-2.830,43 €	X
100.50	Stromkosten	01.01.-31.03.16	-186,00 €	X
100.51	Straßenreinigung	01.01.-31.03.16	-212,38 €	X
100.52	Müllgebühren	01.01.-31.03.16	0,00 €	X
100.58	Ungezieferbekämpfung	01.01.-31.03.16	0,00 €	X
100.60	Winterdienst	01.01.-31.03.16	-3.735,15 €	X
100.73	Hauswart	01.01.-31.03.16	-281,13 €	X
100.74	Grundsteuer	01.01.-31.03.16	-1.824,33 €	X
000.50	Stromkosten / Leerstand	01.01.-31.03.16	-39,00 €	
000.79	allg.Instandhaltung	01.01.-31.03.16	-2.360,31 €	
000.85/86	sonst.nicht umlagef.Kosten	01.01.-31.03.16	-36,63 €	
000.86-61	Inserate / Anzeigen	01.01.-31.03.16	-135,66 €	
000.86-70/76	Rechtsanwaltkosten	01.01.-31.03.16	0,00 €	
000.90	Verwaltungsgebühr	01.01.-31.03.16	-2.493,53 €	
2531	Steuernachzahlung DK	01.01.-31.03.16	-83,09 €	
2795	Überweisung DK	01.01.-31.03.16	-47.500,00 €	
2797	Instandhaltungsrücklage	01.01.-31.03.16	-2.700,00 €	
4700/4701	UST-VA	01.01.-31.03.16	-9.334,88 €	
8500-04	Verwaltergebühren DK	01.01.-31.03.16	-332,37 €	
03.02.8500	Verwaltergebühren D	01.01.-31.03.16	-2.337,01 €	
9331	Steuerberaterkosten	01.01.-31.03.16	0,00 €	
9201/9391	Porto/Kontoführungsspesen	01.01.-31.03.16	-86,66 €	
9391-02	Avalprovision	01.01.-31.03.16	0,00 €	
Ausgaben			-81.403,37 €	
Fehlbetrag			-6.224,64 €	
	Kontostand	31.03.2016	3.718,01 €	

Overførsler til DK i perioden: 01.01.2016 – 31.03.2016: = € 47.500,00

Saldoen på selskabets driftskonto den 31.03.2016: = € 3.718,01

Saldoen på selskabets vedligeholdelseskonto den 31.03.2016: = € 16.910,23

Berlin, den 15. april 2016

Ewald Mensch