

K/S German Retail Property A

Management-rapport – IV. kvartal 2013

Mensch & Partnere Verwaltungs GmbH

Aktuel situation og udvikling:

Ejendommen:

Som tidligere redegjort skete der den 29. september 2013, efter midnat en brand i leveringsrampen hos NETTO-butikken.

Skaderne i hotellet og NETTO supermarkedet er efterhånden fuldstændig udbedret og begge lejere er i fuld og uindskrænket drift, til trods for at leveringsrampen endnu ikke er udbedret. Hotel IBIS har benyttet lejligheden til at ændre deres præsentation i lobby og restaurant og undertegnede har ved selvsyn konstateret et moderne og tiltalende nyt image hos hotellet. Det kan også konstateres at kunderne er meget tilfredse med denne fornyelse.

Leveringsrampen er endnu ikke istandsat, hvilket til dels skyldes vinteren, men også en langsommelig behandling hos forsikringsselskabets taksator. Først efter en alvorlig klage fra vores side sidst i januar skete der yderligere og vi har nu i mellemtiden modtaget et fast tilbud på istandsættelse samt bekræftelse på, at arbejdet nu udføres i løbet af de kommende 2-3 måneder.

Lejerforhold:

Lejekontrakten på kiosken var jo egentlig opsagt til udløb pr. 31. august 2013, men alligevel blev kontrakten forlænget nu til 31.08.2018.

Endvidere har vi forlænget kontrakten med Vodafone frem til 31.08.2016.

Alle lejere betaler deres husleje til tiden.

Evt. salg:

Der har foreligget en forespørgsel fra en potentiel køber, som især var interesseret i at overtage driften af hotellet selv. Det handlede om en fransk kæde med datterselskab i Tyskland. Moderselskabet har gode kontakter til ACCOR-gruppen og ville selv aftale en overtagelse af driften med dem. Desværre har samtalerne vist, at ejendommen, med dens blanding af forskellige lejere ikke helt faldt køberens interesse.

Aktuel lejeroversigt pr. 31.12.2013:

Mieter	Mietfläche	Kaltmiete	BK	Mwst	Bruttomiete	VertrBeginn	Laufzeit bis
ACCOR Hotellerie	2.627,80	30.053,63	1.350,00	5.966,69	37.370,32	01.05.1999	30.04.2020
Netto	659,68	7.388,17	0,00	1.403,75	8.791,92	15.03.2000	30.04.2015
Vodafone Shop	39,84	1.018,78	80,00	208,77	1.307,55	01.09.2009	31.08.2016
O ² -Shop	47,37	950,00	114,74	202,30	1.267,04	01.09.2008	31.03.2018
Andrea Jäde	35,00	635,96	100,00	139,83	875,79	01.09.2008	31.08.2018
Unser Heimatbäcker	43,82	1.693,28	169,62	353,95	2.216,85	01.04.2005	31.03.2015
intertemp Personaldienst-	205,00	1.504,66	420,00	365,69	2.290,35	15.04.2002	jährlich
Carsten Breyer	66,00	400,00	130,00	100,70	630,70	01.07.2009	30.06.2015
Immobilien Service	250,00	1.750,00	550,00	437,00	2.737,00	18.02.2008	31.01.2018
Immobilien service GmbH	0,00	60,00	0,00	11,40	71,40	laufend	mtl. kündbar
Immobilien service GmbH	0,00	60,00	0,00	11,40	71,40	laufend	mtl. kündbar
Peter Stender	0,00	42,02	0,00	7,98	50,00	laufend	mtl. kündbar
Peter Stender	0,00	42,02	0,00	7,98	50,00	laufend	mtl. kündbar
Jan Trompka	0,00	42,02	0,00	7,98	50,00	laufend	mtl. kündbar
Th. Warnemünde	0,00	42,02	0,00	7,98	50,00	laufend	mtl. kündbar
André Schmidt	0,00	42,02	0,00	7,98	50,00	laufend	mtl. kündbar
Graß & Graß	0,00	33,61	0,00	6,39	40,00	laufend	mtl. kündbar
Heinz Nötzel	0,00	42,02	0,00	7,98	50,00	laufend	mtl. kündbar
Bernd Leinert	0,00	42,02	0,00	7,98	50,00	laufend	mtl. kündbar
Carla Siegert	0,00	42,02	0,00	7,98	50,00	laufend	mtl. kündbar
Thomas Nötzel	0,00	42,02	0,00	7,98	50,00	laufend	mtl. kündbar
Horst Boddin	0,00	42,02	0,00	7,98	50,00	laufend	mtl. kündbar
Helmut Meyer	0,00	42,02	0,00	7,98	50,00	laufend	mtl. kündbar
Jörg Nowakowski	0,00	42,02	0,00	7,98	50,00	laufend	mtl. kündbar
Jutta Ehlers	0,00	42,02	0,00	7,98	50,00	laufend	mtl. kündbar
Klaus Lauterbach	0,00	42,02	0,00	7,98	50,00	laufend	mtl. kündbar
Stellplätze IBIS Ø	0,00	560,00	0,00	106,40	666,40	laufend	mtl. kündbar
	3.974,51	46.696,37	2.914,36	9.426,04	59.036,77		
Jahresgesamtmiete:		560.356,44					

Indtægter – udgifter i perioden 01.10.2013 – 31.12.2013

Objekt: Lübeck, Fackenburger Allee 52-54

Gesellschaft: K/S German Retail A

Likviditetsforløb i perioden:

Overførsler til DK i perioden 01.10.2013 – 31.12.2013: = € 129.000,00

Saldoen på selskabets konto den 31.12.2013: = € 19.373,04

	Kontostand Bank	30.09.13	20.831,90 €	
Kontierung	Bezeichnung	Datum	Betrag (brutto)	umlagefähig
	Mieteinnahmen	01.10.-31.12.13	179.002,94 €	
Summe Einnahmen			179.002,94 €	
100.40/41	Wasser/Abwasser	01.10.-31.12.13	1.807,22 €	X
200.42	Wärme	01.10.-31.12.13	1.570,60 €	X
100.44	Wartungen	01.10.-31.12.13	747,56 €	X
100.46/47	Versicherungen	01.10.-31.12.13	2.616,61 €	X
100.49-01	Gartenpflege	01.10.-31.12.13	1.144,01 €	X
100.50	Allgemeinstrom	01.10.-31.12.13	702,00 €	X
100.51	Straßenreinigung	01.10.-31.12.13	162,33 €	X
100.52	Abfallbeseitigung	01.10.-31.12.13	201,00 €	X
100.57	Gebäudereinigung	01.10.-31.12.13	885,02 €	X
100.60	Winterdienst	01.10.-31.12.13	1.067,43 €	X
100.73	Hausmeister	01.10.-31.12.13	514,08 €	X
100.74.	Grundsteuer	01.10.-31.12.13	3.080,43 €	X
000.79	allg.Instandhaltung	01.10.-31.12.13	1.348,12 €	
000.85/86	sonst.nicht umlagef. Kosten	01.10.-31.12.13	1.717,79 €	
000.90	Verwaltungsgebühr	01.10.-31.12.13	5.048,92 €	
Summe Ausgaben BK			22.613,12 €	
2795	Überweisung DK	01.10.-31.12.13	129.000,00 €	
9201/9391	Porto/Kontoführungsspesen	01.10.-31.12.13	95,95 €	
4700/4701	UST-A	01.10.-31.12.13	27.095,89 €	
000.77	Wachschutz	01.10.-31.12.13	1.656,84 €	
Summe Ausgaben Eigentümer			157.848,68 €	
Fehlbetrag			-1.458,86 €	
	Kontostand Bank	31.12.13	19.373,04 €	

Berlin, den 21. februar 2014

Ewald Mensch