

K/S German Retail Property A

Management-rapport – I. kvartal 2014

Mensch & Partnere Verwaltungs GmbH

Aktuel situation og udvikling:

ejendommen:

Som tidligere rapporteret er lejerne NETTO og IBIS igen i fuld drift efter brandskaden i slutningen af september 2013. Leveringsrampen, som er forsyningsområde for begge lejere, var derimod endnu ikke sat i stand ved udgangen af 2013, da forsikrings-selskabet ikke havde godkendt arbejdet og udbetalt de nødvendige midler til istandsættelsen. Dette skete i februar 2014 (godkendelsen) og pengene blev frigivet i marts 2014. Straks efter satte vi arbejderne i gang og ved udgangen af marts måned var de væsentligste arbejder udført.



I de sidste 2 uger blev loftet og malerarbejde færdig og leveringsrampen er nu stort set som ny.

Der var den 3. marts en henvendelse fra et advokatfirma Potratz fra Lübeck i forbindelse med lyd-væggen/hegn til nabobebyggelse, hvor advokaten på vegne af naboerne krævede en gratis istandsættelse eller fornyelse af hegnet. Vi har med skrivelse af 24.3.2014 afvist kravet under henvisning til, at der i vores dokumenter øjensynlig ikke findes en overenskomst, som forpligter selskabet til dette arbejde. Vi har opfordret advokaten om at fremlægge den nødvendige dokumentation og samtidig oplyst, at selskabet GRPA ikke har indvendinger, hvis naboerne udskifter hegnet for egen regning. Der har indtil d.d. ikke været nogen reaktion på vores skrivelse.

Der er fortsat problemer med fremmed parkering på parkeringspladsen og vi foreslår en drøftelse af situationen på den kommende generalforsamling.

Lejerforhold:

Vi har 2 lejekontrakter, der udløber i 2015, henholdsvis kontrakten med bageren "Unser Heimatbäcker" den 31.03.2015 og "Netto" den 31.12.2015. Vi har indledt samtaler med begge lejere og forventer en afklaring af deres planer og ønsker hen over sommeren, for Netto's vedkommende dog senest ved udgangen af 2014.

Lejebetalingen kommer regelmæssig og der er ikke nogen restancer.

Evt. salg/ finansiering.

Der har ikke været nye aktiviteter efter sidste rapport.

Aktuel lejeroversigt pr. 31.03.2014:

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	31.12.2015
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	jährlich
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 01.01.2014 – 31.03.2014:

Objekt: Lübeck, Fackenburger Allee 52-54

Gesellschaft: K/S German Retail A

Likviditetsforløb i perioden:

Overførsler til DK i perioden 01.01.2014 – 31.03.2014: = € 126.000,00

Saldoen på selskabets konto den 31.03.2014: = € 19.373,04

	Kontostand Bank	31.12.2013	19.373,04 €	
Kontierung	Bezeichnung	Datum	Betrag (brutto)	umlagefähig
	Mieteinnahmen	01.01.-31.03.14	177.059,13 €	
Summe Einnahmen			177.059,13 €	
100.40/41	Wasser/Abwasser	01.01.-31.03.14	1.039,33 €	X
200.42	Wärme	01.01.-31.03.14	2.201,40 €	X
100.44	Wartungen	01.01.-31.03.14	0,00 €	X
100.46/47	Versicherungen	01.01.-31.03.14	2.663,11 €	X
100.49-01	Gartenpflege	01.01.-31.03.14	1.185,08 €	X
100.50	Allgemeinstrom	01.01.-31.03.14	1.404,00 €	X
100.51	Straßenreinigung	01.01.-31.03.14	162,33 €	X
100.52	Abfallbeseitigung	01.01.-31.03.14	303,00 €	X
100.57	Gebäudereinigung	01.01.-31.03.14	1.060,17 €	X
100.60	Winterdienst	01.01.-31.03.14	1.067,43 €	X
100.73	Hausmeister	01.01.-31.03.14	514,08 €	X
100.74.	Grundsteuer	01.01.-31.03.14	3.080,43 €	X
000.79	allg.Instandhaltung	01.01.-31.03.14	66.524,29 €	
000.85/86	sonst.nicht umlagef. Kosten	01.01.-31.03.14	446,34 €	
000.90	Verwaltungsgebühr	01.01.-31.03.14	6.215,46 €	
Summe Ausgaben BK			87.866,45 €	
2795	Überweisung DK	01.01.-31.03.14	126.000,00 €	
9201/9391	Porto/Kontoführungsspesen	01.01.-31.03.14	74,15 €	
4700/4701	UST-A	01.01.-31.03.14	24.155,05 €	
8500-93	Sonderleistung Hausverw.	01.01.-31.03.14	7.498,50 €	
2300-01	Erst.AXA Brandschaden	01.01.-31.03.14	-57.843,53 €	
Summe Ausgaben Eigentümer			99.884,17 €	
Fehlbetrag			-10.691,49 €	
	Kontostand Bank	31.03.2014	8.681,55 €	

Berlin, den 23. April 2014

Ewald Mensch