

K/S German Retail Property A

Management-rapport – III. kvartal 2012

Mensch & Partnere Verwaltungs GmbH

Aktuel situation og udvikling:

Ejendommen:

Situationen omkring p-pladsen bliver mere og mere problematisk, idet Netto klager over, at deres kunder aldrig finder ledige pladser på grund af langtidsparker og parkering af lejerne og hotelgæster. Vi har udpeget en del p-pladser, som Netto har opsat navneskilte på, men selv det har ikke løst problemet. Vi er klar over, at der er en del uvedkommende parkering, men det er simpelthen ikke muligt at lave 24-timers overvågning. Men vi vil foretage en analyse over parkeringen i de kommende 4-6 uger og derefter komme med et løsningsforslag for fremtiden.

Endvidere har der i den senere tid været en del klager over, at der er natlige aktiviteter på parkeringspladsen, antagelig af unge mennesker, som samles der for at drikke. Der er især en masse affald og klager fra naboerne. Hotellet har endnu ikke klaget og vi formoder derfor, at det er mest supermarkedet som klager.

Til en hyppigere kontrol af parkeringssituationen og aften/natlige aktiviteter på p-pladsen agter vi at foretage en ændring af vicevært-service, således at der er et dagligt eftersyn på ejendommen af en vicevært, evt. endda med nogle kontrollerøre om aftenen. Dette medfører selvfølgelig flere omkostninger, men da beløbet kan omlægges på lejerne vil det ikke belaste ejerne.

Alligevel vil vi gerne bede om bestyrelsens godkendelse heraf.

Naboerne i rækkehusbebyggelsen har igen beklaget sig over den manglende Kooperation og at der ikke er kommet en afklaring over fordeling af omkostninger for istandsættelse m.v. Undertegnede har igen set på de tinglyste aftaler og tilskrevet kommunen med anmodning om kopier af de i sin tid indgåede naboaftaler, men vi har endnu ikke modtaget nogen svar eller kopier af de respektive kort. Vi arbejder dog videre med sagen.

I forbindelse med afregning driftsomkostninger for 2011 viste det sig jo, at varmeregnskabet fra Techem var forkerte. Vi har nu imellem tiden modtaget en korrektur og er nu i gang med at lave afregningen færdig for 2011.

Lejerforhold:

Den tidligere lejer MLP Baustahl skylder fortsat et beløb på € 1.600,00, som vi har forsøgt at inddrive via advokat. Advokaten har nu meddelt, at det har været umuligt at finde lejeren og vi er derfor nok nødt til at afskrive dette tilgodehavende.

Vi forhandler fortsat med flere af de mindre lejere om kontraktforlængelse med mindst 5 år; bl.a. har vi forhandlet med Tempton Personaldienstleistung GmbH, men selskabet har i første omgang afvist en forlængelse. Vi har derfor udnyttet lejekontrakten og varslet en huslejestigning i henhold til indeksering pr. 1. januar 2013, men har samtidig stillet lejeren i udsigt, at vi kan annullere denne stigning, hvis man indgår en ny 5-årig lejeperiode (som tak). Lejeren har nu signaliseret, at man vil tænke over sagen.

Bagerforretningen blev allerede indekseret pr. 1.7.2012, men også her er vi fortsat i forhandling.

Aktuel lejeroversigt pr. 30.09.2012:

Mieter	Mietfläche	Kaltmiete	BK	Mwst	Bruttomiete	VertrBeginn	Laufzeit bis
ACCOR Hotellerie	2.627,80	29.829,91 €	1.350,00 €	5.924,18 €	37.104,09 €	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	31.08.2014
O ² -Shop	47,37	1.017,55 €	114,74 €	215,14 €	1.347,43 €	01.09.2008	jährlich
Andrea Jäde	35,00	635,96 €	100,00 €	139,83 €	875,79 €	01.09.2008	31.08.2013
Heimatbäcker	43,82	1.693,28 €	169,62 €	353,95 €	2.216,85 €	01.04.2005	31.03.2015
Tempton	205,00	1.460,83 €	420,00 €	357,36 €	2.238,19 €	15.04.2002	jährlich
Carsten Breyer	66,00	400,00 €	130,00 €	100,70 €	630,70 €	01.11.2011	unbefr.
Immobilien Service	250,00	1.750,00 €	550,00 €	437,00 €	2.737,00 €	18.02.2008	31.01.2018
Immobilien Service	0,00	60,00 €	0,00 €	11,40 €	71,40 €		
Immobilien Service	0,00	60,00 €	0,00 €	11,40 €	71,40 €		
Peter Stender	0,00	42,02 €	0,00 €	7,98 €	50,00 €		
Peter Stender	0,00	42,02 €	0,00 €	7,98 €	50,00 €		
Jan Trompka	0,00	42,02 €	0,00 €	7,98 €	50,00 €		
Warnemünde	0,00	42,02 €	0,00 €	7,98 €	50,00 €		
André Schmidt	0,00	42,02 €	0,00 €	7,98 €	50,00 €		
Leerstand	0,00	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €		
Heinz Nötzel	0,00	42,02 €	0,00 €	7,98 €	50,00 €		
Bernd Leinert	0,00	42,02 €	0,00 €	7,98 €	50,00 €		
Carla Siegert	0,00	42,02 €	0,00 €	7,98 €	50,00 €		
Thomas Nötzel	0,00	42,02 €	0,00 €	7,98 €	50,00 €		
Horst Boddin	0,00	42,02 €	0,00 €	7,98 €	50,00 €		
Godinho	0,00	42,02 €	0,00 €	7,98 €	50,00 €		
Jörg Nowakowski	0,00	42,02 €	0,00 €	7,98 €	50,00 €		
Jutta Ehlers	0,00	42,02 €	0,00 €	7,98 €	50,00 €		
Klaus Lauterbach	0,00	42,02 €	0,00 €	7,98 €	50,00 €		
Stellplätze IBIS	0,00	723,40 €	0,00 €	137,45 €	860,85 €		
	3.974,51	46.626,16 €	2.914,36 €	9.412,70 €	58.953,22 €		
Jahresgesamtmiete:		559.513,92 €					

Indtægter – udgifter i perioden 01.07.2012 – 30.09.2012**Objekt: Lübeck, Fackenburger Allee 52-54****Gesellschaft: K/S German Retail A**

Kontierung	Bezeichnung	Datum	Betrag (brutto)	umlagefähig
	Mieteinnahmen	01.07.-30.09.12	176.908,15 €	
Summe Einnahmen			176.908,15 €	
100.40/41	Wasser/Abwasser	01.07.-30.09.12	688,03 €	X
200.42	Wärme	01.07.-30.09.12	94,68 €	X
100.44	Wartungen	01.07.-30.09.12	297,50 €	X
100.46/47	Versicherungen	01.07.-30.09.12	2.560,55 €	X
100.49-01	Gartenpflege	01.07.-30.09.12	319,00 €	X
100.50	Allgemeinstrom	01.07.-30.09.12	841,86 €	X
100.51	Straßenreinigung	01.07.-30.09.12	162,33 €	X
100.52	Abfallbeseitigung	01.07.-30.09.12	222,81 €	X
100.73	Hausmeister	01.07.-30.09.12	2.169,20 €	X
100.74.	Grundsteuer	01.07.-30.09.12	6.160,86 €	X
000.79	allg.Instandhaltung	01.07.-30.09.12	2.035,35 €	
000.85/86	sonst.nicht umlagef. Kosten	01.07.-30.09.12	529,44 €	
000.90	Verwaltungsgebühr	01.07.-30.09.12	4.925,78 €	
Summe Ausgaben			21.007,39 €	
2795	Überweisung DK	01.07.-30.09.12	96.237,55 €	
9320	Prüfungskosten	01.07.-30.09.12	2.606,90 €	
9391	Kontoführungsspesen	01.07.-30.09.12	106,39 €	
2300-01	Erstatt.Versicherung	01.07.-30.09.12	-210,00 €	
8591	periodenfrd. Aufwendungen	01.07.-30.09.12	3,70 €	
4700	UST-A	05.04.-08.06.12	25.055,94 €	
es verbleiben			32.100,28 €	

Likviditetsforløb i perioden:Overførsler til DK i perioden: 01.07.2012 – 30.09.2012 = **€ 125.000,00**

Saldoen på selskabets konto den 30.09.2012 = € 30.058,76

Andre forhold:

Det ville være fint, hvis vi som daglig administrator kunne få en information om, hvordan forhandlingerne med Netto og Accor, som ejerne selv fører, forløber. Ikke mindst i betragtning af, at vi løbende er i dialog med Netto og Accor om forskellige tiltag, så som parkering og de natlige problemer.

Berlin, den 27. oktober 2012

Ewald Mensch