

K/S German Retail Property A

Management-rapport – IV. kvartal 2012

Mensch & Partnere Verwaltungs GmbH

Aktuel situation og udvikling:

Ejendommen:

Netto har i fortsættelse af tidligere drøftelser anmodet om en overvågning af p-pladsen om natten, for at undgå at p-pladsen bliver benyttet som "lejerplads" for unge og alkoholafhængige personer. Vi har i konsekvens undersøgt omkostninger herfor og forespurgt hos lejerne, om de ville betale/ overtage omkostninger til en "Securitas"-overvågning om natten. Lejerne har dog – med Netto i spidsen – afvist at overtage disse omkostninger og vi har derfor ikke foretaget yderligere.

Vi overvejer derfor fortsat, om vi skal udvide vicevært-funktionen til at finde sted 2-3 gange ugentligt samt med nogle besøg i aftentimer for at kontrollere aktiviteterne på p-pladsen. Dette vil dog medføre en væsentlig forøgelse af vicevært-omkostninger, som principielt vil kunne omlægges på lejerne. Vi frygter dog, at lejerne senere også vil nægte betaling af disse omkostninger. I rapporten for 3. kvartal havde vi bedt om bestyrelsens godkendelse af en sådan udvidelse af vicevært-funktionen, men vi har desværre ikke fået nogen svar fra bestyrelsen. Vi kunne her forestille os en mere grundig drøftelse med selskabet om, hvordan vi skal forholde os fremover og beder venligst om et svar herom.

Vi har igen været hjemsøgt af graffiti-malere på leveringsrampe udenfor Netto og søger her et firma, som kan fjerne disse for rimelige penge.

Lejerforhold:

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 dog afvist dette, men til gengæld meddelt, at man vil acceptere en 3 % huslejestigning fra det nye år.

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

Aktuel lejeroversigt pr. 31.12.2012:

Mieter	Mietfläche	Kalmmiete	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	532,44 €	0,00 €	101,16 €	633,60 €		
	3.974,51	46.435,20 €	2.914,36 €	9.376,42 €	58.725,98 €		
Jahresgesamtmiete:		557.222,40 €					

Andre forhold:

Vi har fortsat ingen informationer omkring forhandlingerne med ACCOR og en mulig omlægning af finansieringen, men vi går ud fra, at vi her bliver kontaktet såfremt der er behov for assistance.

Indtægter – udgifter i perioden 01.10.2012 – 31.12.2012**Objekt: Lübeck, Fackenburger Allee 52-54****Gesellschaft: K/S German Retail A**

Kontierung	Bezeichnung	Datum	Betrag (brutto)	umlagefähig
	Mieteinnahmen	01.10.-31.12.12	181.425,76 €	
Summe Einnahmen			181.425,76 €	
100.40/41	Wasser/Abwasser	01.10.-31.12.12	390,16 €	X
200.42	Wärme	01.10.-31.12.12	699,16 €	X
100.44	Wartungen	01.10.-31.12.12	2.224,28 €	X
100.46/47	Versicherungen	01.10.-31.12.12	2.560,55 €	X
100.49-01	Gartenpflege	01.10.-31.12.12	100,00 €	X
100.50	Allgemeinstrom	01.10.-31.12.12	542,86 €	X
100.51	Straßenreinigung	01.10.-31.12.12	162,33 €	X
100.52	Abfallbeseitigung	01.10.-31.12.12	201,00 €	X
100.60	Winterdienst	01.10.-31.12.12	1.100,46 €	
100.73	Hausmeister	01.10.-31.12.12	2.169,20 €	X
100.74.	Grundsteuer	01.10.-31.12.12	0,00 €	X
000.79	allg.Instandhaltung	01.10.-31.12.12	1.903,39 €	
000.85/86	sonst.nicht umlagef. Kosten	01.10.-31.12.12	162,18 €	
000.90	Verwaltungsgebühr	01.10.-31.12.12	4.925,78 €	
Summe Ausgaben			17.141,35 €	
2795	Überweisung DK	01.10.-31.12.12	134.000,00 €	
9201/9391	Porto/Kontoführungsspesen	01.10.-31.12.12	98,20 €	
4700	UST-A	01.10.-31.12.12	26.608,58 €	
es verbleiben			3.577,63 €	

Likviditetsforløb i perioden:Overførsler til DK i perioden: 01.10.2012 – 31.12.2012 = **€ 134.000,00**Saldoen på selskabets konto den 31.12.2012 = **€ 33.599,59**

Berlin, den 27. oktober 2012

Ewald Mensch