

K/S German Retail Property A

Management-rapport – II. kvartal 2014

Mensch & Partnere Verwaltungs GmbH

Aktuel situation og udvikling:

Ejendommen:

Alt istandsættelse ved rampen er afsluttet og vi afventer den endelige godkendelse fra forsikringsselskabet og byggetilsyn. Den skulle egentlig være kommet ca. midt i juli, men er fortsat udestående. Efter sigende på grund af ferien. Derfor kommer kvartalsrapporten også først nu. Vi har dog selv konstateret, at alt er i orden og vi forventer ikke nogen særlige bemærkninger. Lejerne er ligeledes fuldt ud tilfredse.

Problemerne med parkeringen bliver større og større da der er mange uvedkommende parkeringer på grunden. Især Netto er utilfredse med situationen. Vi overvejer nu virkelig at anbefale etablering af et parkeringssystem og har dertil taget kontakt med et par udbydere af tidsvarende anlæg. Jeg tror endda, at der i sidste ende kan tjenes penge på det.

Naboerne har igen fremsat krav om etablering af et nyt "støjhegn" og vi har igen afvist kravet under henvisning til, at der efter vores opfattelse ikke findes et aftalegrundlag herfor. Da naboerne heller ikke betaler for vedligeholdelse og vintertjeneste af "overkørsel" af p-pladsen, ser vi ingen anledning til at selskabet skulle betale ny støjhegn.

Lejerforhold:

Vi har modtaget opsigelse af kontorlejemål "Breyer" som fraflytter lokalerne den 31.8.2014. Vi er dog allerede igang med at forhandle genudlejning.

Som tidligere nævnt har vi 2 lejekontrakter, der slutter i 2015, henholdsvis kontrakten med bageren "Unser Heimatbäcker" den 31.03.2015 og "Netto" den 31.12.2015. Der er allerede kontakt om forlængelse eller udøvelse af option og vi forventer, at der laves aftaler i løbet af efteråret, senest inden udgang af 2014.

Lejebetaling kommer regelmæssig, dog har Netto foretaget en modregning i leje for nogle ekstraordinære udgifter, som vi ikke har godkendt. Der forhandles herom med Netto.

Evt. salg/ finansiering.

Vi har bedt et stort tysk mæglerfirma om at foretage en "salgsvurdering" til brug for nye finansieringsforhandlinger og vi har modtaget en vurdering på € 8.000.000,00, baseret på den nuværende lejeindtægt og en faktor ca. 14,0. Mægleren mener dog også, at en pris i nærheden af ca. € 8.500.000,00 vil være realistisk, hvis der kan indgås forlængelsesaftaler med Netto og hotellet.

Vi har taget kontakt til 2 banker om ny finansiering og vil forhandle herom i løbet af efteråret.

Aktuel lejeroversigt pr. 30.06.2014:

Mieter	Mietfläche	Kaltmiete	BK	Mwst	Bruttomiete	VertrBeginn	Laufzeit bis
ACCOR Hotellerie	2.627,80	30.181,82 €	1.350,00 €	5.991,05 €	37.522,87 €	01.05.1999	30.04.2020
Netto	659,68	8.104,25 €	- €	1.539,81 €	9.644,06 €	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	31.12.2015
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	31.08.2014
Immobilien Service	250,00	1.750,00 €	550,00 €	437,00 €	2.737,00 €	18.02.2008	31.01.2018
Immobilienervice GmbH	0,00	60,00 €	- €	11,40 €	71,40 €	laufend	mtl. kündbar
Immobilienervice GmbH	0,00	60,00 €	- €	11,40 €	71,40 €	laufend	mtl. kündbar
Peter Stender	0,00	42,02 €	- €	7,98 €	50,00 €	laufend	mtl. kündbar
Peter Stender	0,00	42,02 €	- €	7,98 €	50,00 €	laufend	mtl. kündbar
Jan Trompka	0,00	42,02 €	- €	7,98 €	50,00 €	laufend	mtl. kündbar
Th. Warnemünde	0,00	42,02 €	- €	7,98 €	50,00 €	laufend	mtl. kündbar
André Schmidt	0,00	42,02 €	- €	7,98 €	50,00 €	laufend	mtl. kündbar
Graß & Graß	0,00	33,61 €	- €	6,39 €	40,00 €	laufend	mtl. kündbar
Heinz Nötzel	0,00	42,02 €	- €	7,98 €	50,00 €	laufend	mtl. kündbar
Bernd Leinert	0,00	42,02 €	- €	7,98 €	50,00 €	laufend	mtl. kündbar
Carla Siegert	0,00	42,02 €	- €	7,98 €	50,00 €	laufend	mtl. kündbar
Thomas Nötzel	0,00	42,02 €	- €	7,98 €	50,00 €	laufend	mtl. kündbar
Horst Boddin	0,00	42,02 €	- €	7,98 €	50,00 €	laufend	mtl. kündbar
Helmut Meyer	0,00	42,02 €	- €	7,98 €	50,00 €	laufend	mtl. kündbar
Jörg Nowakowski	0,00	42,02 €	- €	7,98 €	50,00 €	laufend	mtl. kündbar
Jutta Ehlers	0,00	42,02 €	- €	7,98 €	50,00 €	laufend	mtl. kündbar
Klaus Lauterbach	0,00	42,02 €	- €	7,98 €	50,00 €	laufend	mtl. kündbar
Stellplätze IBIS Ø	0,00	570,00 €	- €	108,30 €	678,30 €	laufend	mtl. kündbar
	3.974,51	47.550,64 €	2.914,36 €	9.588,35 €	60.053,35 €		
Jahresgesamtmiete:		570.607,68 €					

Indtægter – udgifter i perioden 01.04.2014 – 30.06.2014:

Objekt: Lübeck, Fackenburger Allee 52-54

Gesellschaft: K/S German Retail A

Likviditetsforløb i perioden:

Overførsler til DK i perioden 01.04.2014 – 30.06.2014: = **€ 126.000,00**

Saldoen på selskabets konto den 30.06.2014: = **€ 33.525,97**

Berlin, den 3. August 2014

Ewald Mensch