

K/S German Retail Property A

Management-rapport – II. kvartal 2012

Mensch & Partnere Verwaltungs GmbH

Aktuel situation og udvikling:

Ejendommen:

Vi har en del mindre forvaltningsopgaver/småproblemer, som forsøges løbende afklaret. Bl.a. kan nævnes

- Parkeringsplads-problemer, i det især Netto klager over, at p-pladserne ved markedet ofte er optaget af hotelgæster (langtidsparkering)
- Problemer med varelevering, i det lastbilerne ikke kan komme til leveringsrampe på grund af parkerede biler
- Graffiti- malerier især i gården og passagen

Problemet med leveringen forsøges løst ved, at vi har spærret en p-plads, som ofte er til gene for lastvogne ved baglæns kørsel ned til leveringsrampen. Endvidere har vi givet Netto tilladelse til at sætte egne skilte op på ca. 20 p-pladser.

Udover de førnævnte problemer er der nogle opgaver med at installere bestemte målere i vandforsyningen, da der på grund af nogle nye lovregler løbende skal gennemføres vandundersøgelser på vandkvaliteten. (Lov af nov. 2011). Vi er p. t. ved at indhente tilbud herpå.

Endvidere skal der frem til næste år installeres målere for at måle varmtvandsforbruget og også her har vi bedt om tilbud på installation af disse målere.

Problemerne med naboerne med hegn, fordeling af rengøring/snerydning er fortsat aktuel og her afventes tegningsmateriale fra formanden for at kunne afklare, hvem der har ansvar for hvad.

Lejeforhold:

Samtlige lokaler er udlejet og der er ikke nogen problemer med lejerne. Der, hvor det er muligt har vi indekseret lejebetalingen her i foråret og vi vedhæfter en aktualiseret lejeroversigt nedenfor.

Evt. salg af ejendommen

Der er ikke sket yderligere her.

Aktuel lejeroversigt pr. 30.06.2012:

Mieter	Fläche	Netto-Miete	BK	Zuschläge (Steuer o.ä.)	Brutto-Miete	Vertragsbeginn	Laufzeit
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
Quickhandy GmbH	47,37	1.017,55 €	114,74 €	215,14 €	1.347,43 €	01.09.2008	jährlich
Andrea Jäde	35	635,96 €	100,00 €	139,83 €	875,79 €	01.09.2008	31.08.2013
Unser Heimatbäcker	43,82	1.693,28 €	169,62 €	353,95 €	2.216,85 €	01.04.2005	31.03.2015
TEMPTON Personal.	205	1.460,83 €	420,00 €	357,36 €	2.238,19 €	15.04.2002	28.02.2013
Carsten Breyer	66	400,00 €	130,00 €	100,70 €	630,70 €	01.11.2011	unbefr.
Immobilien Service	250	1.750,00 €	550,00 €	437,00 €	2.737,00 €	18.02.2008	31.01.2013
Stellplätze		1.508,28 €	0,00 €	286,57 €	1.794,85 €		
	3.974,51	46.702,76 €	2.914,36 €	9.427,25 €	59.044,37 €		
Jahresgesamtmiete		560.433,12					

Einnahmen-Ausgaben vom 01.04.2012 – 30.06.2012

Objekt: Lübeck, Fackenburg Allee 52-54

Gesellschaft: K/S German Retail A

Kontierung	Bezeichnung	Datum	VS	Betrag (brutto)	umlagefähig
	Mieteinnahmen	01.04.-30.06.12	601	175.394,12 €	
Summe Einnahmen				175.394,12 €	
100.40	Wasser	19.04.-22.06.12	598	152,06 €	X
100.41	Abwasser	19.04.-19.06.12	598	150,00 €	X
100.41-01	Niederschlagswasser	22.04.-22.06.12	598	141,00 €	X
200.42	Wärme	26.04./29.05.12	598	1.892,84 €	X
100.46-10	Versicherung Gebäude	02.04.12	598	2.388,74 €	X
100.47	Versicherung Haftpfl.	02.04.12	598	171,81 €	x
100.49-01	Gartenpflege	02.04.-01.06.12	598	319,00 €	X
100.50	Allgemeinstrom	26.04.-26.06.12	598	868,54 €	X
100.51	Straßenreinigung	09.05.12	598	162,33 €	X
100.52	Abfallbeseitigung	19.04.-29.05.12	598	249,00 €	X
100.57	Gebäudereinigung	18.05./12.06.12	503	156,00 €	X
100.73	Hausmeister	02.04.-01.06.12	598	2.169,20 €	X
100.74.	Grundsteuer	09.05.12	503	3.080,43 €	X
000.79	allg.Instandhaltung	17.04./18.05.12	503	960,94 €	
000.85-81	GES-Verfahren	24.04.-25.06.12	598	92,16 €	
000.86-41	sonst./GBA	17.04.12	503	25,00 €	
000.90	Verwaltungsgebühr	20.04.12	503	4.925,78 €	
Summe Ausgaben				17.904,83 €	
2795	Überweisung DK	130.4.-12.06.12	801	123.000,00 €	
9320	Prüfungskosten	18.05.12	803	2.600,40 €	
X	Kontoführungsspesen	29.06.12	818	43,28 €	
es verbleiben				31.845,61 €	
Sonstiges					
4700	UST-A	05.04.-08.06.12	801	25.055,94 €	

Likviditetsforløb i perioden:

Overførsler til DK i perioden: 01.04.2012 – 30.06.2012 = **€ 123.000,00**

Saldoen på selskabets konto den 30.06.2012 = € 28.762,45

Berlin, den 31.07.2012

Ewald Mensch