

K/S German Retail Property A

Management-rapport – I. kvartal 2013

Mensch & Partnere Verwaltungs GmbH

Aktuel situation og udvikling:

Ejendommen:

Ved udgangen af januar blev sidevæggen og tagmurværket påkørt af en af Nettos varebiler, som skulle leverer nye varer. Da påkørslen formentlig skete i de tidlige morgentimer, forlod chaufføren uden at rapportere påkørslen. Vores vicevært har dog omgående påpeget skaderne overfor Nettos filialleder samt dokumenteret skaderne. Netto blev herefter anmodet om at foranledige udbedringen, evt. via forsikringsselskabet. Der var dog ingen reaktion på vores anmodning til Netto. Vi har i mellemtiden rykket flere gange og herefter selv indhentet tilbud på istandsættelse. Tilbuddet lyder på € 3.802,00 og vi har nu, for at undgå nedstyrning og værre skader, beordret det tilbydende firma til at udbedre skaderne. Når regningen foreligger, vil denne blive sendt til Netto.

Endvidere har vi modtaget et tilbud på fjernelse af de tidligere omtalte graffiti-malerier, udbedring af diverse småskader på isolerings-pudset i vareleverancen samt opsætning af et parkerings-forbuds skilt på en af p-pladserne overfor vareleveringen på i alt € 3.920,00. Forbuds-skiltet skal tjene Netto lastbilerne til bedre at kunne rangere, når de skal køre ned til leveringsrampen. Hvis selskabet (bestyrelse) er enige, anmoder vi om accept og bemyndigelse til at udføre udbedringerne.

Vi har også mindre mangler ved lynafledningssystemet, hvor udbedringen vil koste ca. € 1.200,00. Vi har skubbet udbedringen fra sidste efteråret til nu, da der jo meget sjældent opstår tordenvejr i vinterhalvåret. Men de nogen gange ekstreme vejrforhold i mente, vil det nok være en god idé, at få disse mangler udbedret i indeværende forår.

Til kontrol og evt. forbedring af viceværtservicen har vi bedt en af lejerne, Immo-Service om at komme med et alternativ tilbud på udførelse af viceværtservicen. Vi afventer p.t. tilbuddet.

Vi har fortsat ingen aftale om istandsættelse af hegnet til naboerne, men sagen "erindres" indimellem.

Lejerforhold:

I efteråret spurgte og forhandlede vi med alle mindre lejere om førtidig forlængelse af deres lejekontrakter til mindst 5 år mod en mindre lejenedsættelse. Den eneste som har accepteret er O2, hvorimod bageren har afvist en førtidig forlængelse og lottobutikken har meddelt, at de i nær fremtid gerne vil opsiges kontrakten på grund af alderen. Her består muligheden at indgå en ny 5-årig aftale ved genudlejningen derefter.

Med lejeren Intertemp (kontorlejer) har vi forhandlet en lejeforhøjelse, hvorefter denne lejer fra 1. marts 2013 betaler en mdl. leje på € 1.504,66 (€ 7,34 pr m2).

Samtlige p-pladser i p-kælderen er udlejet. Hotellet bruger til registrering af deres gæsters brug af p-garagen en elektronisk registreringsmaskine, som efterhånden er en del år gammel og formentlig snart skal udskiftes. Når der foreligger et tilbud henvender vi os med sagen til bestyrelsen.

Alle lejebetalingen kommer til tiden og som aftalt.

Aktuel lejeroversigt pr. 31.03.2013:

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	950,00	114,74	202,30	1.267,04	01.09.2008	jährlich
Andrea Jäde	35,00	635,96	100,00	139,83	875,79	01.09.2008	31.08.2013
Unser Heimatbäck	43,82	1.693,28	169,62	353,95	2.216,85	01.04.2005	31.03.2015
intertemp Person	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	30.06.2011
Immobilien Servic	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	laufend	mtl. kündbar
Immobilien service	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	42,02	0,00	7,98	50,00	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	46.481,06	2.914,36	9.385,13	58.780,55		
Jahresgesamtmiete:		557.772,72					

Andre forhold:

Vi har forhandlet forskellige kontrakter med ACCOR for hoteller, som vi administrerer bl.a. i Düsseldorf og Köln. I den forbindelse har ACCOR forespurgt om situationen i Lübeck, men vi har henvist til selskabets bestyrelse.

Måske var det hensigtsmæssigt at informere os om forhandlingerne om fornyelse af lejekontrakten med ACCOR, da dette også kan have indflydelse på en ny finansiering.

Tidspunktet for refinansieringen ser p.t. bedre ud en længe, især da både sparekasser og banker igen har rigelig med likviditet og problemer med at placere pengene. Måske var det en idé at genoptage forhandlingerne med Sparkasse Lübeck, som vi tidligere har forhandlet en refinansiering med?

Indtægter – udgifter i perioden 01.01.2013 – 31.03.2013**Objekt: Lübeck, Fackenburger Allee 52-54****Gesellschaft: K/S German Retail A**

Kontierung	Bezeichnung	Datum	Betrag (brutto)	umlagefähig
	Mieteinnahmen	01.01.-31.03.13	176.142,84 €	
Summe Einnahmen			176.142,84 €	
100.40/41	Wasser/Abwasser	01.01.-31.03.13	586,00 €	X
200.42	Wärme	01.01.-31.03.13	2.627,90 €	X
100.44	Wartungen	01.01.-31.03.13	0,00 €	X
100.46/47	Versicherungen	01.01.-31.03.13	2.616,61 €	X
100.49-01	Gartenpflege	01.01.-31.03.13	0,00 €	X
100.50	Allgemeinstrom	01.01.-31.03.13	1.292,00 €	X
100.51	Straßenreinigung	01.01.-31.03.13	162,33 €	X
100.52	Abfallbeseitigung	01.01.-31.03.13	303,00 €	X
100.60	Winterdienst	01.01.-31.03.13	1.681,22 €	X
100.73	Hausmeister	01.01.-31.03.13	2.427,60 €	X
100.74.	Grundsteuer	01.01.-31.03.13	3.080,43 €	X
000.79	allg.Instandhaltung	01.01.-31.03.13	1.411,42 €	
000.85/86	sonst.nicht umlagef. Kosten	01.01.-31.03.13	113,14 €	
000.90	Verwaltungsgebühr	01.01.-31.03.13	5.167,92 €	
Summe Ausgaben			21.469,57 €	
2795	Überweisung DK	01.01.-31.03.13	147.000,00 €	
9201/9391	Porto/Kontoführungsspesen	01.01.-31.03.13	48,90 €	
4700/4701	UST-A	01.01.-31.03.13	26.097,07 €	
8500-01	Ges.-admin. DK	01.01.-31.03.13	308,84 €	
Fehlbetrag			-18.781,54 €	

Likviditetsforløb i perioden:

Overførsler til DK i perioden 01.01.2013 – 31.03.2013: = € 147.000,00

Saldoen på selskabets konto den 31.03.2013: = € 14.736,88

Berlin, den 28. April 2013

Ewald Mensch