

**K/S German Retail Property A**  
**Management-rapport – I. kvartal 2012**  
**Mensch & Partnere Verwaltungs GmbH**

**Aktuel situation og udvikling:**

**Lejeforhold:**

Samtlige lokaler er udlejet og der er ikke problemer af nogen art med lejerne. Opsætning af reklameskiltene er fortsat under forhandling omkring lejekontrakterne, da vores interne husjurist har kritiseret flere formuleringer som værende for "gunstige" til lejerne. Kontrakten er derfor under fornyet forhandling. Sideløbende har reklameselskabet dog udarbejdet byggeansøgningen til myndighederne.

Forhandlingerne om en førtidig forlængelse af de mindre lejemål har i første omgang affødt verbale krav om en kraftig lejenedsættelse, hvilket vi dog har afvist. En af "fortalerne" er bagerbutikken, som yderligere vil have forskellige privilegier i forbindelse med udskiftning af inventaret, men dette blev ligeledes afvist. Vi er dog fortsat i en god dialog og forventer et resultat i løbet af foråret.

**Ejendommen:**

Der er en del mindre sager ved ejendommen samt en ældre skade i bygningen ovenfor leveringsrampen til Netto. Vi formoder, at der engang var en af varebilerne, som påkørte overbygningen. Væggen er trykket ind ovenfor nedkørslen til rampen og på grund af flere vintres frostvejr har skaden udvidet sig og det kræver snart en istandsættelse..

Yderligere er træværket omkring kontordelen/porten til gården medtaget af vind og vejr og skal males. Samtidig har naboerne fra rækkehusanlægget forespurgt om istandsættelse eller udskiftning af træhegn mod rækkehusene. Her undersøger vi sagen.

**Evt. salg af ejendommen**

Købsinteressenterne, som via en mægler i Hamburg har set på ejendommen har begge meddelt, at det krævede købesum anses for at være for høje og man har ikke på nuværende tidspunkt ville komme med et tilbud.

**Aktuel lejeroversigt:**

Mieter	Fläche	Netto-Miete	BK	Zuschläge (Steuer o.ä.)	Brutto-Miete	Vertrags- beginn	Laufzeit
ACCOR Hotellerie	2.627,80	29.549,19 €	1.350,00 €	5.870,85 €	36.770,04 €	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	967,25 €	114,74 €	205,58 €	1.287,57 €	01.09.2008	jährlich
Andrea Jäde	35	604,52 €	100,00 €	133,86 €	838,38 €	01.09.2008	31.08.2013
Unser Heimatbäcker	43,82	1.605,00 €	169,62 €	337,18 €	2.111,80 €	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		1.571,89 €	0,00 €	298,66 €	1.870,55 €		
	3.974,51	46.315,63 €	2.914,36 €	9.353,70 €	58.583,69 €		
<b>Jahresgesamtmiete</b>		<b>555.787,56</b>					

### Liquiditätsforløb i perioden:

Overførsler til DK i perioden: 01.01.2012 – 31.03.2012 = € 126.000,00

Saldoen på selskabets konto den 31.03.2012 = € 22.732,24

Berlin, den 21.04.2012

### **Einnahmen-Ausgaben vom 01.01.2012 - 31.03.2012**

**Objekt: Lübeck, Fackenburger Allee 52-54**

**Gesellschaft: K/S German Retail A**

Kontierung	Bezeichnung	Datum	VS	Betrag (Brutto)
5000.203.01	Mieteinnahmen	02.01.2012	601	172.990,81 €
<b>Summe Einnahme</b>				<b>172.990,81 €</b>
5000.100.50	Beleuchtung	02.01.2012	598	- 272,27 €
5000.100.52-1	Müll	02.01.2012	598	- 17,00 €
5000.100.73	Hauswart	02.01.2012	598	- 680,00 €
5000.200.42	Wärmeversorgung	02.01.2012	598	- 418,49 €
5000.000.79	Instandhaltung	02.01.2012	503	- 85,06 €
5000.100.57	Gebäudereinigung	02.01.2012	503	- 52,00 €
5000.100.47	Haftpflichtversicherung	03.01.2012	598	- 171,81 €
4700	Umsatzsteuer	06.01.2012	801	- 8.100,72 €
2795	Überweisung nach DK	16.01.2012	801	- 42.000,00 €
5000.000.79	Instandhaltung	16.01.2012	503	- 931,98 €
5000.100.46-10	Feuerversicherung	18.01.2012	598	- 2.388,75 €
5000.100.40-1	Wasser	19.01.2012	598	- 28,97 €
5000.100.41	Abwasser	19.01.2012	598	- 50,00 €
5000.100.52	Müll	19.01.2012	598	- 33,00 €
5000.000.79	Instandhaltung	23.01.2012	503	- 162,89 €
5000.000.90	Verwaltervergütung	23.01.2012	503	- 4.925,78 €
5000.100.44-2	sonstige Wartung	23.01.2012	503	- 534,36 €
5000.200.42	Wärmeversorgung	23.01.2012	503	- 71,40 €
5000.200.42	Wärmeversorgung	23.01.2012	503	- 321,30 €
5000.100.40-2	Wasser	24.01.2012	598	- 20,56 €

5000.100.41-1	Niederschlagswasser	24.01.2012	598	-	47,00 €
5000.000.85-81	Wartungskosten Hard-/ Software	25.01.2012	598	-	28,89 €
5000.100.50	Beleuchtung	26.01.2012	598	-	272,27 €
5000.100.52-1	Müll	26.01.2012	598	-	17,00 €
5000.200.42	Wärmeversorgung	26.01.2012	598	-	418,49 €
5000.100.73	Hauswart	01.02.2012	598	-	680,00 €
5000.100.51	Strassenreinigung	09.02.2012	598	-	162,33 €
5000.100.74	Grundsteuer	09.02.2012	598	-	3.080,43 €
4700	Umsatzsteuer	10.02.2012	801	-	9.146,00 €
11014X	Umsatzsteuer	13.02.2012	801		617,38 €
2795	Überweisung nach DK	15.02.2012	801	-	42.000,00 €
5000.000.79	Instandhaltung	16.02.2012	503	-	145,18 €
5000.000.79-50	km aus Instandhaltung	16.02.2012	503	-	742,20 €
5000.000.86-41	sonstige Gebühren	16.02.2012	503	-	10,00 €
5000.000.86-41	sonstige Gebühren	16.02.2012	503	-	10,50 €
5000.000.86-41	sonstige Gebühren	16.02.2012	503	-	15,50 €
5000.000.86-41	sonstige Gebühren	16.02.2012	503	-	30,00 €
5000.000.90-02	Fahrtkosten Verwaltung	16.02.2012	503	-	419,54 €
5000.100.57-1	Reinigung	16.02.2012	503	-	52,00 €
5000.100.60	Winterdienst	16.02.2012	503	-	1.650,68 €
9320	Abschluß- & Prüfungskosten	16.02.2012	803	-	150,00 €
5000.100.40-1	Wasser	17.02.2012	598	-	28,97 €
5000.100.41	Abwasser	17.02.2012	598	-	50,00 €
5000.100.52	Müll	17.02.2012	598	-	33,00 €
5000.000.85-81	Wartungskosten Hard-/ Software	23.02.2012	598	-	28,89 €
5000.100.40-2	Wasser	23.02.2012	598	-	20,56 €
5000.100.41-1	Niederschlagswasser	23.02.2012	598	-	47,00 €
5000.100.50	Beleuchtung	28.02.2012	598	-	272,27 €
5000.100.52-1	Müll	28.02.2012	598	-	17,00 €
5000.200.42	Wärmeversorgung	28.02.2012	598	-	418,49 €
5000.100.73	Hauswart	01.03.2012	598	-	680,00 €
4700	Umsatzsteuer	08.03.2012	801	-	7.699,79 €
2795	Überweisung nach DK	13.03.2012	801	-	42.000,00 €
5000.000.79	Instandhaltung	15.03.2012	503	-	2.784,72 €
5000.000.79	Instandhaltung	15.03.2012	503	-	285,67 €
5000.000.79	Instandhaltung	15.03.2012	503	-	168,80 €
5000.000.79	Instandhaltung	15.03.2012	503	-	279,96 €
5000.100.49	Kosten der Gartenpflege	15.03.2012	503	-	963,90 €
5000.100.49	Kosten der Gartenpflege	15.03.2012	503	-	949,62 €
5000.100.57	Gebäudereinigung	15.03.2012	503	-	52,00 €
5000.200.42	Wärmeversorgung	15.03.2012	503	-	320,81 €
5000.100.40-1	Wasser	19.03.2012	598	-	28,97 €
5000.100.41	Abwasser	19.03.2012	598	-	50,00 €
5000.100.52	Müll	19.03.2012	598	-	33,00 €
5000.100.40-2	Wasser	22.03.2012	598	-	20,56 €
5000.100.41-1	Niederschlagswasser	22.03.2012	598	-	47,00 €
5000.000.85-81	Wartungskosten Hard-/ Software	26.03.2012	598	-	28,89 €
5000.100.50	Beleuchtung	28.03.2012	598	-	272,27 €
5000.100.52-1	Müll	28.03.2012	598	-	17,00 €
5000.200.42	Wärmeversorgung	28.03.2012	598	-	418,49 €
X	Kontoführungsgebühren	31.03.2012	818	-	5,67 €
X	Kontoführungsgebühren	31.03.2012	818	-	40,00 €

**Summe Ausgaben** -177.790,27 €

**Ergebnis** 350.781,08 €