

## K/S German Retail Property A

### Management-rapport – II. kvartal 2016

### Mensch & Partnere Verwaltungs GmbH

#### Aktuel situation og udvikling:

##### Ejendommen:

Efter en grundig "analyse" af den bestående ejendom og dens statik i området for den sidste brand begyndte istandsættelse af bygningen i juni måned. Vi forventer en færdiggørelse og fuldstændig udbedring af brandskaden i løbet af efteråret (ca. uge 40). Et første større byggemøde med godkendelse af diverse arbejder er planlagt til ultimo august. Alt arbejde med istandsættelse styres af et eksternt ingeniørfirma og afstemmes med os løbende. Omkostningerne dækkes stort set fuld ud af forsikringselskabet.

##### Lejerforhold:

Kontorlokalerne på 1. sal er fortsat ikke udlejet, men vi arbejder ufortrøden videre med at finde en lejer.

##### **IBIS Hotel**

På baggrund af de tidligere drøftelser med ACCOR som rapporteret i sidste kvartalsrapport blev der afholdt et møde med ACCOR og SUCCES-gruppen i Berlin, torsdag, den 23. juni 2016. ACCOR præsenterede her igen deres partner "Succes-gruppen" og selskabets adm. Direktør og ejer deltog selv i mødet. Han fortalte en del om hans selskab og fremlagde sidste års regnskab, som var meget positiv.

Derefter skitserede begge parter endnu engang, hvad de kunne forestille sig. Nemlig en ny, gerne 15-årig forpagtningsaftale med SUCCES-gruppen, som baserede sig på følgende (grove) vilkår:

- Hotellet drives fortsat under mærke "IBIS" og udstyres helt efter ny koncept
- Forpagtningsafgift på ca. € 325.000,00 om året, fordelt på ca. € 275.000,00 i fast afgift og ca. € 50.000,00 i yderligere omsætningsafgift
- Eventuel en udvidelse af hotellet med ejendommens kontordel, som ligger på de samme etager som hotellet. Her er ca. 500 m<sup>2</sup>, som vil kunne "omdannes" til hotel.

Hele dette koncept forudsætter naturligvis, at selskabet opnår en fuldstændig ny finansiering med omkring (eller mindst) € 7.000.000,00 i lån

Vi drøftede tingene meget detaljeret, og EM foreslog, at der afholdes et nyt møde med selskabets bestyrelsesformand, da hele denne konstruktion kun kunne forhandles videre, hvis selskabet direkte blev involveret og sad med ved bordet.

Efter afstemning med EKP blev der aftalt et møde i Stuttgart til mandag, den 1. august 2016.

##### Mulig salg af ejendommen:

På baggrund af de igangværende drøftelser med hovedlejereren blev salgsbestræbelserne tidligere stillet i bero.

**Aktuel lejeroversigt pr. 30.06.2016:**

Mieter	Mietfläche m <sup>2</sup>	Kaltmiete €	BK €	Mwst €	Bruttomiete €	VertrBeginn	Laufzeit bis
ACCOR Hotellerie	2.627,80	30.295,24	1.350,00	6.012,60	37.657,84	01.05.1999	30.04.2020
Netto	659,68	8.104,25	0,00	1.539,81	9.644,06	15.03.2000	30.04.2020
Vodafone Shop	39,84	1.018,78	80,00	208,77	1.307,55	01.09.2009	31.08.2018
O <sup>2</sup> -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	31.12.2018
Tempton Personaldienst.	205,00	1.504,66	420,00	365,69	2.290,35	15.04.2002	jährlich
Leerstand	66,00	0,00	0,00	0,00	0,00	01.09.2014	
Immobilien Service	250,00	1.750,00	550,00	437,00	2.737,00	18.02.2008	31.01.2018
Schwarz-Außenwerbung	0,00	100,00	0,00	19,00	119,00	13.05.2014	
Immobilienervice GmbH	0,00	60,00	0,00	11,40	71,40	laufend	mtl. kündbar
Immobilienervice GmbH	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
Ulrich 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
Rudolf Renz	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	430,00	0,00	81,70	511,70	laufend	mtl. kündbar
	3.974,51	47.232,47	2.784,36	9.503,20	59.520,03		
Jahresgesamtmiete:		<b>566.789,64</b>					

**Indtægter – udgifter i perioden 01.04.2016 – 30.06.2016:**

**Objekt: Lübeck, Fackenburger Allee 52-54**  
**Gesellschaft: K/S German Retail A**

<b>K/S German Retail Property A - Lübeck</b>				
<b>Einnahmen/Ausgaben: 01.04.2016 - 30.06.2016</b>				
	Kontostand Bank	31.03.2016	10.896,04 €	
<b>Kontierung</b>	<b>Bezeichnung</b>	<b>Datum</b>	<b>Betrag (brutto)</b>	<b>umlagefähig</b>
	Mieteinnahmen	01.04.-30.06.16	179.175,05 €	
2300-01	Versicherungserstattung	01.04.-30.06.16	12.915,84 €	
<b>Summe Einnahmen</b>			<b>192.090,89 €</b>	
100.40/41	Wasser/Abwasser	01.04.-30.06.16	1.118,33 €	X
200.42	Wärme	01.04.-30.06.16	1.631,74 €	X
100.44	Wartungen	01.04.-30.06.16	960,33 €	X
100.46/47	Versicherungen	01.04.-30.06.16	2.758,49 €	X
100.49-01	Gartenpflege	01.04.-30.06.16	1.732,72 €	X
100.50	Allgemeinstrom	01.04.-30.06.16	1.185,00 €	X
100.51	Straßenreinigung	01.04.-30.06.16	285,65 €	X
100.52	Abfallbeseitigung	01.04.-30.06.16	324,00 €	X
100.57	Gebäudereinigung	01.04.-30.06.16	872,03 €	X
100.60	Winterdienst	01.04.-30.06.16	848,08 €	X
100.73	Hausmeister	01.04.-30.06.16	538,71 €	X
100.74.	Grundsteuer	01.04.-30.06.16	3.080,43 €	X
<b>Summe Ausgaben BK</b>			<b>15.335,51 €</b>	
000.79	allg.Instandhaltung	01.04.-30.06.16	4.436,63 €	
000.85/86	sonst.nicht umlagef. Kosten	01.04.-30.06.16	358,06 €	
000.90	Verwaltungsgebühr	01.04.-30.06.16	5.437,13 €	
000.50	Leerstandsstrom	01.04.-30.06.16	0,00 €	
2795	Überweisung DK	01.04.-30.06.16	109.000,00 €	
4700/4701	UST-VA / Finanzamt	01.04.-30.06.16	27.256,52 €	
9201/9391	Porto/Kontoführungsspesen	01.04.-30.06.16	90,58 €	
9320	Prüfkosten	01.04.-30.06.16	2.484,00 €	
8500-01	Gesellschafterhonorar	01.04.-30.06.16	0,00 €	
8500	Verwaltervergütung	01.04.-30.06.16	149,94 €	
<b>Summe Ausgaben Eigentümer</b>			<b>149.212,86 €</b>	
<b>Überschuss + / Fehlbetrag -</b>			<b>27.542,52 €</b>	
	Kontostand Bank	30.06.2016	38.438,56 €	

**Liquiditätsforløb i perioden:**

Overførsler til DK i perioden 01.04.2016 – 30.06.2016: = € 109.000,00  
Saldoen på selskabets konto den 30.06.2016: = € 38.438,56

Berlin, den 25. Juli 2016

Ewald Mensch