

## K/S German Retail Property A

### Management-rapport – III. kvartal 2016

#### Mensch & Partnere Verwaltungs GmbH

##### Aktuel situation og udvikling:

##### Ejendommen:

Istandsættelse og udbedring af brandskaden er fortsat igang. Der mangler dog kun udbedring af murstens-fassade, da der var rigtig lang leveringstid på de samme mursten, som ejendommen er opført i. Undertegnede var selv på besigtigelse ved ejendommen den 1.9.2016, hvor der også deltog forsikrings-selskabet, samt de forskellige håndværkere. Her var der stillet i udsigt, at brandskaden stort set ville være udbedret primo oktober, dog med det forbehold for levering af facade-stenene. Da disse dog ikke kunne leveres indenfor den forventede tidsramme, er disse arbejder forsinket. Endelig færdiggørelse forventes nu til medio november 2016.

##### Lejeforhold:

Kontorlokalerne på 1. sal er fortsat ikke udlejet.

##### **IBIS Hotel**

Bestyrelsesformand EKP og undertegnede rejste mandag, den 1. august til Stuttgart for at mødes med hr. Bartl, Accor og hr. Friedrich, SUCCES-gruppen. Efter nogle relativt lange rejser, ikke mindst for Erling, mødtes vi på Succes-gruppens adresse kl 15:00 og havde der ca. 2,5 timers intense drøftelser om en mulig Kooperation.

Under mødet kom både Accor og Succesgruppen med yderligere krav udover de i sidste rapport skitserede vilkår for en ny lejekontrakt. Man krævede især en istandsættelse /modernisering af de bestående hotelfaciliteter, herunder alle badeværelser i hotelværelserne og omkostningerne herfor blev anslået til ca. € 450 – 500.000,00. Her var lejeren ikke villig til at "yde" en ekstra kompensation eller forrentning af denne investering. Man drøftede også den tidligere nævnte udvidelse af hotellet med kontorlokalerne og kom frem til, at man formentlig kunne omdanne kontorlejemålende til 24-25 hotelværelser: Investeringen til omdannelsen blev grovkalkuleret til ca. € 750.000,00 og meromsætningen ved hoteldrift blev anslået til ca. € 450.000,00 på årsbasis. Med den omsætningsbestemte husleje, som vi forhandlede i nærheden af 20% af omsætningen, ville dette svare til ca. € 90.000,00 i mereindtægt fra hotellet. Huslejen fra kontorlokalerne andrager idag ca. € 43.000,00, hvorved der ville opstå en mereindtægt med ca. € 47.000,00, som dog skal ses i forhold til investeringen. Og her ville det kun svare til ca. 6,5% forrentning.



**Indtægter – udgifter i perioden 01.07.2016 – 30.09.2016:**

Objekt: Lübeck, Fackenburger Allee 52-54

Gesellschaft: K/S German Retail A

<b>Einnahmen/Ausgaben: 01.07.2016 - 30.09.2016</b>				
	Kontostand Bank	30.06.2016	38.438,56 €	
<b>Kontierung</b>	<b>Bezeichnung</b>	<b>Datum</b>	<b>Betrag (brutto)</b>	<b>umlagefähig</b>
	Mieteinnahmen	01.07.-30.09.16	184.363,30 €	
2300-01	Versicherungserstattung	01.07.-30.09.16	50.000,00 €	
<b>Summe Einnahmen</b>			<b>234.363,30 €</b>	
100.40/41	Wasser/Abwasser	01.07.-30.09.16	811,05 €	X
200.42	Wärme	01.07.-30.09.16	2.232,68 €	X
100.44	Wartungen	01.07.-30.09.16	297,50 €	X
100.46/47	Versicherungen	01.07.-30.09.16	2.758,49 €	X
100.49-01	Gartenpflege	01.07.-30.09.16	2.000,20 €	X
100.50	Allgemeinstrom	01.07.-30.09.16	2.566,72 €	X
100.51	Straßenreinigung	01.07.-30.09.16	285,65 €	X
100.52	Abfallbeseitigung	01.07.-30.09.16	324,57 €	X
100.57	Gebäudereinigung	01.07.-30.09.16	752,97 €	X
100.60	Winterdienst	01.07.-30.09.16	713,34 €	X
100.73	Hausmeister	01.07.-30.09.16	538,71 €	X
100.74.	Grundsteuer	01.07.-30.09.16	3.080,43 €	X
<b>Summe Ausgaben BK</b>			<b>16.362,31 €</b>	
000.79	allg.Instandhaltung	01.07.-30.09.16	58.943,53 €	
000.85/86	sonst.nicht umlagef. Kosten	01.07.-30.09.16	50,62 €	
000.90	Verwaltungsgebühr	01.07.-30.09.16	5.437,13 €	
000.50	Leerstandsstrom	01.07.-30.09.16	45,95 €	
2795	Überweisung DK	01.07.-30.09.16	140.000,00 €	
4700/4701	UST-VA / Finanzamt	01.07.-30.09.16	22.683,94 €	
9201/9391	Porto/Kontoführungsspesen	01.07.-30.09.16	126,25 €	
9331	Steuerberatungskosten	01.07.-30.09.16	2.347,25 €	
8500-01	Gesellschafterhonorar	01.07.-30.09.16	0,00 €	
8500	Verwaltervergütung	01.07.-30.09.16	0,00 €	
<b>Summe Ausgaben Eigentümer</b>			<b>229.634,67 €</b>	
<b>Überschuss + / Fehlbetrag -</b>			<b>-11.633,68 €</b>	
	Kontostand Bank	30.09.2016	26.804,88 €	

**Liquiditätsforløb i perioden:**

Overførsler til DK i perioden 01.07.2016 – 30.09.2016: = € 140.000,00

Saldoen på selskabets konto den 30.09.2016: = € 26.804,88

Berlin, den 25. Oktober 2016

Ewald Mensch