

Management-rapport – III. kvartal 2011

Mensch & Partnere Verwaltungs GmbH

Aktuel situation og udvikling:

K/S German Retail Property A

Lejeforhold:

MLP- Bau GmbH er nu fraflyttet lokalerne den 14.09.2011, som sidst aftalt, men skylder fortsat leje for perioden frem til fraflytning, ialt € 2.319,72. Beløbet er nu også sendt til inkasso.

Vi forhandler fortsat med lejeren af O2-telefonbutikken om også at leje disse lokaler, men der er endnu ikke indgået en aftale. Lejeren ville afvente at lokalerne er ledige og der forhandles nu igen om pris og vilkår.

Vi arbejder dog fortsat også med andre emner.

Vi har forhandlet med et skiltefirma om opsætning af forskellige reklametavle til dels på selve ejendommen og til dels på grunden, bl.a. ud mod hovedvejen. Et kontraktforslag med billeder af de påtænkte placeringer er sendt til bestyrelsen og vi afventer p. t. godkendelse. Tilbuddet lyder på betaling af ialt € 12.000,00 for en 5-årig periode.

Kontrakten er betinget af, at skiltene og disses placering godkendes af byggemyndighederne.

Ejendommen:

Allerede for anden gang er de monterede attrap-kameraer blevet stjålet og vi har nu foranlediget, at de monteres højere oppe. Vi formoder, at det er tale om organiseret tyveri, da tyvene formentlig havde opfattelsen af, at der var tale om rigtige videokameraer.

Omlægning af finanseringen

Vi har i de sidste måneder været i kontakt med 3 sparekasser i Slesvig-Holstein, nemlig Hamburgische-Sparkasse (Haspa), Nord-Ostsee Sparkasse, Flensburg og sidst Holsteinische Sparkasse, Hamburg uden at dette har ført til noget positiv resultat. Både Haspa og Nord-Ostsee Sparkasse har meddelt afslag på grund af hotel-status af ejendommen.

Holsteinische Sparkasse ser fortsat på muligheden for en finansering, men vi har ikke modtaget tilbagemelding fra dem, på trods af flere rykkere.

Endvidere er der opstået den situation, at selskabet (bestyrelsen) ikke ville bekræfte den indgåede finansieringsaftale med Nova Group og derfor er foreløbig alle videre aktiviteter indstillet.

Vi er informeret om, at selskabet selv søger finansering hos forskellige institutter og de nødvendige dokumenter og informationer herfor er udleveret til selskabet.

For yderligere information herom henvises til den af formanden (Erling Kragh Pedersen) udsendte orientering.

Evtl. salg af ejendommen

På baggrund af en henvendelse fra en ejendomsmægler i Hamburg om evt. køb og bestyrelsens tilkendegivelse for en principiel salgsinteresse, har vi været på et fortroligt grundlag arbejdet lidt med et muligt salg af ejendommen.

Ejendomsmægleren i Hamburg har en fransk investor, som selv arbejder indenfor hotelbranchen og som er meget interesseret i byen Lübeck. De kender Accor-gruppen (IBIS) særdeles godt og har et samarbejde andre steder med dem. Den potentielle køber har enten interesse i at overtage hoteldriften eller lave et samarbejdsaftale med IBIS. Vi har indikeret, at et salg kun kan komme på tale, hvis selskabet får dækket sin investering, som ligger omkring faktor 15 efter den nuværende lejeindtægt. Dette er forelagt den interesserede køber, som dog har meldt tilbage, at det er for dyrt. Vi har signaliseret, at der er lidt forhandlingsrum, men ikke under faktor 14,5. hertil har mægleren svaret, at køberen kunne tænke sig en faktor omkring 13,5. På denne baggrund er der aftalt, at vi forsyner dem med kopier af lejekontrakter og andre væsentlige dokumenter og at de vender tilbage efter en vurdering af disse. Det vurderes, at der kan opnås en salgspris mellem 13,5 og 14,5 gange lejen.

Endvidere har vi også kontakt til en lokal mægler i Lübeck omkring salget, men her er der ikke nogen konkret købere på banen endnu.

Aktuel lejeroversigt:

Mieter	Fläche	Netto-Miete	BK	Zuschläge (Steuer o.ä.)	Brutto-Miete	Vertragsbeginn	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
Leerstand	66	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	15.09.2011	
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	45.915,63 €	2.784,36 €	9.253,00 €	57.952,99 €		
Jahresgesamtmiete		550.987,56					

Likviditetsforløb i perioden:

Einnahmen-Ausgaben vom 01.07.2011 - 30.09.2011
 Objekt: Lübeck, Fackenburger Allee 52-54
 Gesellschaft: K/S German Retail A

Bezeichnung	Datum	Betrag	Verwendung	MW	umlagef. Kosten
Mieteinnahmen	04.07.2011	180.499,36 €			
Summe Einnahmen		180.499,36 €			
Werbungskosten	06.07.2011	-21,18 €	X160611 169-06-2011 R	S9	
Kontoführungsgebühr	30.09.2011	-44,79 €	ZZ Postengebühren GES-Verfahren		
Wartungskosten Hard-/Software	26.07.2011	-87,85 €	ZAHLUNG	S9	
Müll	18.08.2011	-124,20 €	VK 60373485 Abfall		x
Straßenreinigung	09.08.2011	-162,33 €	229.40.15164.27.2		x
Wasser	12.08.2011	-191,15 €	VK 60373483 ABRG. 07.	S2	x
Abwasser	12.08.2011	-326,76 €	VK 60373483 ABRG. 07.	A0	x
Pflege der Außenanlagen	12.08.2011	-330,13 €	X080811 219-08-2011 R	S9	x
Wartungskosten	28.09.2011	-690,20 €	X150911 RE 11091527 R	S9	x
Wartungskosten	14.09.2011	-747,32 €	X050911 RE 1102107898	S9	x
Allgemeinstrom	27.07.2011	-748,88 €	VK 60373484 BEL.74022	19	x
Verwaltervergütung	16.08.2011	-1.331,91 €	X090811 225-08-20111	S9	
Hausmeister	01.07.2011	-2.169,20 €	Rg. D 133-2008	19	x
Versicherung	01.07.2011	-2.483,05 €	69240013141/3M 692400		x
Grundsteuer	09.08.2011	-2.957,22 €	GST 82.475.0131.1		x
Instandhaltung	28.09.2011	-3.035,18 €	X150911 RE 11091527 R	S9	
Verwaltervergütung	19.07.2011	-4.805,82 €	X080711 190-07-2011 R	S9	
UST	06.07.2011	-24.880,87 €	UST-VA 05.2011 RE 201	A0	
Überweisung Mieten DK	09.08.2011	-35.000,00 €	mieten luebeck		
Überweisung Mieten DK	11.07.2011	-41.500,00 €	mieten luebeck		
Überweisung Mieten DK	12.09.2011	-42.000,00 €	Mieten Luebeck		
Summe Ausgaben		-163.638,04 €			
Ergebnis		16.861,32 €			

Overførsler til DK i perioden: 01.07.-30.09.2011 = 118.500,00 €

Saldoen på selskabets konto den 30.09.2011 = 28.430,22 €

Berlin, den 10.10.2011