

## K/S German Retail Property A

### Management-rapport – II. kvartal 2017

### Mensch & Partnere Verwaltungs GmbH

#### Aktuel situation og udvikling:

##### Salg af ejendommen:

Bestyrelsen har på vores formidling underskrevet en LOI (forkontrakt) på salget af ejendommen til Fidelis Hospitality AG, Darmstadt. Fidelis Hospitality er en mindre hotelvirksomhed, som til dels driver egne hoteller og dels driver hoteller for ACCOR-gruppen i Tyskland.

Der blev afholdt et konstruktiv og godt møde med den potentielle køber og IBIS i Lübeck den 5. maj 2017, hvor ejendommen blev gennemgået besigtiget og købsvilkårene drøftet og aftalt. Derefter blev vi enige om en forkontrakt (LOI), som blev underskrevet af parterne henholdsvis den 22.5.2017 af køberen og den 24.05.2017 af bestyrelsen i selskabet. Løbetiden af LOI'en, som sikrede den potentielle køber eksklusivitet, var aftalt til den 20. juli 2017, men blev dog mundtligt forlænget til den 31. juli 2017 på grund af en forsinkelse i begyndelsen.

Køberen har på baggrund af den aftalte eksklusivitet gennemført 2 tilbuds-gående undersøgelser af ejendommen og var her kommet frem til det resultat, at ejendommen på især hoteldriften ikke svarede til de moderne brandsikringskrav, gældende på den aktuelle lovgivning fra 2015 og 2016. Han havde også fået tilbud på "istandsættelse" af ejendommen til opfyldelse af de aktuelle krav og disse tilbud beløb sig ialt til ca. € 250.000,00.

Køberen forlangte efterfølgende, at sælger skulle kompensere for disse udgifter med mindst € 150.000,00 (inkl. kendte, mindre mangler). I løbende afstemmelse med bestyrelsen blev der givet tilsagn til køberen om, at sælger vil betale for udbedring af diverse, kendte mangler med op til maksimalt € 50.000,00. Men vi afviste fortsat på vegne af selskabet at skulle betales for en forbedring af brandsikring til den aktuelle standard, da ejendommen var i lovlig drift og i alle henseender opfyldte de krav, der var stillet til brandsikring ved opførelse og ibrugtagning af ejendommen. Det gælder også i Tyskland, at lovlig anvendelse efter en forudgående godkendelse fra tilsvarende myndigheder naturligvis fortsat var gældende.

Køberen har midt i juli oplyst, at han undersøger alternativer, men var også i tvivl om han på denne baggrund vil gennemføre handlen. Da LOI'en udløber den 31.7.2017 og der endnu ikke er forelagt nogen kontraktsudkast forventer vi ikke, at handlen gennemføres med denne køber – desværre! Vi har således igen spildt et halvt år og brugt masser af kræfter, tid og penge på et forgæves salgforsøg.

## **Ejendommens tilstand**

Ejendommens tilstand er fortsat god, dog med bemærkning om de kendte mangler ved vinduer på 2. sal (kontordel) og især problemer i p-kælder med fugtskader og den elektroniske port.

Porten blev efter forudgående bestilling dog udskiftet midt i juli og fungerer nu igen perfekt.

## **Udendørs parkering:**

Som redegjort i rapporten for 1. kvartal har vi aftalt at indføre et p-plads management på selskabets parkeringsplads ved ejendommen, især til fordel for hotel og Netto, som begge ofte har klaget over, at deres pladser blev brugt af uvedkommende. P-kontrol blev indført midt i juni og har omgående medført til en væsentlig forbedring, men også til en del klager fra bruger, som har fået bøder. Samtidig kom begge de større kontorlejer og havde pludselig brug for 8 og 4 ekstra p-pladser. Her var det især i øjnene faldende, at lejerer Tempton i sin tid var lejer af 3 p-pladser (mod betaling), som man dog for en del år tilbage havde opsagt på grund af manglende brug. Nu klagede selskabet pludselig over, at de ikke længere kunne parkere på de andres pladser. Efter vores svar spurgte selskabet så, om de kunne leje 4 p-pladser i p-kælderen (eneste sted hvor der faktisk kan skabes ledige pladser). Tilsvarende vil den anden lejer også leje flere pladser der.

Da alle p-pladser i kælderen er udlejet, er vi desværre nødsaget til at opsige de lejere af pladserne, som ikke er lejer i ejendommen. Det er især private naboer, som har lejet p-pladserne og disse bliver nu opsagt med 3 måneders varsel og istedet udlejet til de førnævnte lejere.

## **Lejerforhold:**

Som tidligere meddelt, blev det mindre kontorlokale i ejendommen udlejet fra 1. marts 2017 for € 400,00 netto pr. måned, men lejerer har allerede igen opsagt lejemålet til ophør den 1.9.2017 på grund af en strategisk ændring i firmaet.

**Aktuel lejeroversigt pr. 30.06.2017:**

Mieter	Mietfläche m <sup>2</sup>	Kaltniete €	BK €	Mwst €	Bruttomiete €	VertrBeginn	Laufzeit bis
ACCOR Hotellerie	2.627,80	30.295,24	1.880,50	6.113,39	38.289,13	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	1.120,76	80,44	228,23	1.429,43	01.09.2009	31.08.2018
O <sup>2</sup> -Shop	47,37	950,00	131,66	205,52	1.287,18	01.09.2008	31.03.2018
Andrea Jäde	35,00	668,46	81,03	142,40	891,89	01.09.2008	31.08.2018
Unser Heimatbäcker	43,82	1.693,28	107,17	342,09	2.142,54	01.04.2005	31.12.2018
Tempton Personaldienst.	205,00	1.504,66	440,21	369,53	2.314,40	15.04.2002	jährlich
JT Business Call GmbH	66,00	400,00	130,00	100,70	630,70	01.03.2017	30.09.2017
Immobilien Service	250,00	1.750,00	591,88	444,96	2.786,84	18.02.2008	31.01.2018
Schwarz-Außenwerbung	0,00	100,00	0,00	19,00	119,00	15.05.2014	14.05.2019
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
Immobilienervice GmbH	0,00	25,00	0,00	4,75	29,75	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
Stellpl. IBIS Ø monatl. 2016	0,00	625,65	0,00	118,87	744,52	laufend	mtl. kündbar
	3.974,51	47.987,60	3.442,89	9.771,79	61.202,28		
Jahresgesamtmiete:		<b>575.851,20 €</b>					

**Indtægter – udgifter i perioden 01.04.2017 – 30.06.2017:**

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

<b>K/S German Retail Property A - Lübeck</b>				
<b>Einnahmen/Ausgaben: 01.04.2017 - 30.06.2017</b>				
	Kontostand Bank	31.03.2017	21.107,97 €	
<b>Kontierung</b>	<b>Bezeichnung</b>	<b>Datum</b>	<b>Betrag (brutto)</b>	<b>umlagefähig</b>
	Mieteinnahmen	01.04.-30.06.17	191.313,10 €	
	sonstige Einnahmen	01.04.-30.06.17	3.001,47 €	
	Versicherungserstattung	01.04.-30.06.17	- €	
<b>Summe Einnahmen</b>			<b>194.314,57 €</b>	
100.40/41	Wasser/Abwasser	01.04.-30.06.17	-1.061,33 €	X
200.42	Wärme	01.04.-30.06.17	-1.767,00 €	X
100.44	Wartungen	01.04.-30.06.17	-806,82 €	X
100.46/47	Versicherungen	01.04.-30.06.17	-2.805,43 €	X
100.49-01	Gartenpflege	01.04.-30.06.17	-1.998,36 €	X
100.50	Allgemeinstrom	01.04.-30.06.17	-1.335,00 €	X
100.51	Straßenreinigung	01.04.-30.06.17	-207,75 €	X
100.52	Abfallbeseitigung	01.04.-30.06.17	-318,00 €	X
100.57	Gebäudereinigung	01.04.-30.06.17	-767,04 €	X
100.60	Winterdienst	01.04.-30.06.17	-804,59 €	X
800800	Ungezieferbekämpfung	01.04.-30.06.17	-420,07 €	X
100.73	Hausmeister	01.04.-30.06.17	-545,01 €	X
100.74.	Grundsteuer	01.04.-30.06.17	-3.080,43 €	X
<b>Summe Ausgaben BK</b>			<b>-15.916,83 €</b>	
000.79	allg.Instandhaltung	01.04.-30.06.17	-2.279,73 €	
000.85/86	sonst.nicht umlagef. Kosten	01.04.-30.06.17	-10,00 €	
000.90	Verwaltungsgebühr	01.04.-30.06.17	-5.573,07 €	
000.50	Leerstandsstrom	01.04.-30.06.17	0,00 €	
279901	Überweisung DK	01.04.-30.06.17	-133.000,00 €	
470503	UST-VA / Finanzamt	01.04.-30.06.17	-24.730,01 €	
9201/9391	Porto/Kontoführungsgebühr	01.04.-30.06.17	-179,10 €	
9331	Steuerberatungskosten	01.04.-30.06.17	-6.125,55 €	
8500-01	Gesellschafterhonorar	01.04.-30.06.17	0,00 €	
8500	Verwaltervergütung	01.04.-30.06.17	-6.316,11 €	
<b>Summe Ausgaben Eigentümer</b>			<b>-178.213,57 €</b>	
<b>Überschuss + / Fehlbetrag -</b>			<b>184,17 €</b>	
	Kontostand Bank	30.06.2017	21.292,14 €	

**Liquiditätsforløb i perioden:**

Overførsler til DK i perioden 01.01.2017 – 31.03.2017: = € 133.000,00

Saldoen på selskabets konto den 31.03.2017: = € 21.292,14

Berlin, den 26. juli 2017

Ewald Mensch