

# K/S German Retail Property A

## Management-rapport – I. kvartal 2015

### Mensch & Partnere Verwaltungs GmbH

#### Aktuel situation og udvikling:

##### ejendommen:

Udskiftningen af indgangsdøren til Netto er afsluttet og omkostningerne hertil løb op i € 5.850,00 uden moms.

Vi har fortsat de samme problemer med misbrug af p-pladsen, men vi har endnu ikke kunne finde en egnet løsning på hele problematikken. Der har været forskellige forslag om skranker ved indkørsler eller P-kontrol på p-pladsen, men hidtil uden en egentlig holdbar løsning. At finde en rigtig løsning er vanskeliggjort ved, at Netto og de øvrige butikker har kortidskunder, hotellet og kontorlejer har langtidskunder/ brugere, som nogle gang har parkeret bilen i flere dage og endvidere har naboerne ret til at køre hen over grunden.

Dermed er en løsning med skranker fuldstændig udelukket og kun en løsning med korttidsparkering anvendelig, hvor hotellets kunder og kontorbrugere så får udleveret gæste- eller bruger kort. Tilsvarende skal der så opsættes skilte, som forklarer en sådan løsning.

Vi forhandler p. t. om en sådan løsning med Europark og Apcoa.

##### Lejerforhold:

Vi har endnu ikke fundet en ny lejer til de tomme kontorlokaler på 66 m<sup>2</sup>. Vi har sat yderligere en ejendomsmægler på sagen og håber at finde en lejer i løbet af sommeren.

Som tidligere nævnt har vi fortsat en lejekontrakt, som slutter i 2015 og det er kontrakten med bageren. Lejeren har ret til at udnytte option på 3 års forlængelse frem til 30.06.2015. Vi føler os overbevist om, at lejeren vil gøre dette, ikke mindst i betragtning af, at man har en god omsætning og lige efterbetalt € 6.048,00 uden moms i "omsætningsbetinget" ekstraleje for 2014. Omsætningen ligger således over den budgetterede lejeindtægt.

Netto har forlænget sin lejekontrakt med 5 år, således at deres kontrakt nu løber til den 30.04.2020.

Vi har ført forhandlinger med hotellet om en førtidig forlængelse af lejeaftalen, men ACCOR har meddelt, at man kun vil fortsætte lejekontrakten med en omsætningsbaseret leje, således at der alene betales leje i forhold til omsætningen. Men ville ved sådan en aftale også være villige til allerede nu at forlænge frem til for eks. 2030.

Efter samråd og drøftelser med bestyrelsen blev dette forslag dog afvist.

For god ordens skyld har vi dog bedt ACCOR om at oplyse omsætningen på hotellet i 2014, således at man kunne danne sig en overblik over, hvad der i givet fald ville komme ind i husleje.

Men Accor har endnu ikke svaret på denne forespørgsel, angivelig på grund af ikke afsluttede regnskaber.

**Evt. salg/ finansiering.**

Aktiviteter her er stillet i bero indtil der er en "afklaring/stillingtagen" til ACCOR's fremtid i hotellet.

**Aktuel lejeroversigt pr. 31.03.2015:**

Mieter	Mietfläche m <sup>2</sup>	Kaltmiete €	BK €	Mwst €	Bruttomiete €	VertrBeginn	Laufzeit bis
ACCOR Hotellerie	2.627,80	30.181,82	1.350,00	5.991,05	37.522,87	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	31.08.2016
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	31.12.2015
intertemp 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	
Immobilien-service GmbH	0,00	60,00	0,00	11,40	71,40	laufend	mtl. kündbar
Immobilien-service 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
Graß & Graß	0,00	33,61	0,00	6,39	40,00	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
Carla Siegert	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	47.110,64	2.784,36	9.480,05	59.375,05		
Jahresgesamtmiete:		<b>565.327,68</b>					

**Indtægter – udgifter i perioden 01.01.2015 – 31.03.2015:**

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

<b>K/S German Retail Property A - Lübeck</b>				
<b>Einnahmen/Ausgaben: 01.01.2015 - 31.03.2015</b>				
	Kontostand Bank	31.12.2014	30.459,27 €	
<b>Kontierung</b>	<b>Bezeichnung</b>	<b>Datum</b>	<b>Betrag (brutto)</b>	<b>umlagefähig</b>
	Mieteinnahmen	01.01.-31.03.15	181.528,35 €	
	Versicherungserstattung	02.03.15	601,22 €	
<b>Summe Einnahmen</b>			<b>182.129,57 €</b>	
100.40/41	Wasser/Abwasser	01.01.-31.03.15	700,61 €	X
200.42	Wärme	01.01.-31.03.15	2.467,74 €	X
200.42	Sonstige Wärmekosten	01.01.-31.03.15	0,00 €	X
100.44	Wartungen	01.01.-31.03.15	747,56 €	X
100.46/47	Versicherungen	01.01.-31.03.15	2.722,77 €	X
100.49-01	Gartenpflege	01.01.-31.03.15	1.170,34 €	X
100.50	Allgemeinstrom	01.01.-31.03.15	1.972,20 €	X
100.51	Straßenreinigung	01.01.-31.03.15	162,33 €	X
100.52	Abfallbeseitigung	01.01.-31.03.15	415,79 €	X
100.57	Gebäudereinigung	01.01.-31.03.15	1.084,50 €	X
100.60	Winterdienst	01.01.-31.03.15	728,02 €	X
100.73	Hausmeister	01.01.-31.03.15	525,91 €	X
100.74.	Grundsteuer	01.01.-31.03.15	3.080,43 €	X
<b>Summe Ausgaben BK</b>			<b>15.778,20 €</b>	
000.79	allg.Instandhaltung	01.01.-31.03.15	21.404,58 €	
000.85/86	sonst.nicht umlagef. Kosten	01.01.-31.03.15	197,90 €	
000.90	Verwaltungsgebühr	01.01.-31.03.15	5.304,52 €	
2795	Überweisung DK	01.01.-31.03.15	125.500,00 €	
4700/4701	UST-VA / Finanzamt	01.01.-31.03.15	24.868,84 €	
9201/9391	Porto/Kontoführungsspesen	01.01.-31.03.15	73,40 €	
8500-01	Gesellschafterhonorar	01.01.-31.03.15	0,00 €	
2531	Steuerausgleich EU	01.01.-31.03.15	0,00 €	
<b>Summe Ausgaben Eigentümer</b>			<b>177.349,24 €</b>	
<b>Überschuss + / Fehlbetrag -</b>			<b>-10.997,87 €</b>	
	Kontostand Bank	31.03.2015	19.461,40 €	

**Likviditetsforløb i perioden:**

Overførsler til DK i perioden 01.01.2015 – 31.03.2015: = € 125.000,00  
 Saldoen på selskabets konto den 31.03.2015: = € 19.461,40

Berlin, den 13. maj 2015  
 Ewald Mensch