

K/S German Retail Property A

Management-rapport – II. kvartal 2015

Mensch & Partnere Verwaltungs GmbH

Aktuel situation og udvikling:

ejendommen:

Vi har i de seneste uger forhandlet med "Apcoa-Parking" og "Parkcontrol" om styring af p-pladsen ved ejendommen. Forhandlingerne er vanskeliggjort ved, at både hotellet og Netto-marked har adgang og krav på gratis parkering for deres kunder. Derved er en rentabel "management" af p-pladsen næsten udelukket. Men begge selskaber er i "tænkeboksen" og overvejer, hvilke alternative muligheder der eksisterer for at forhindre uvedkommendes adgang til og misbrug af parkeringspladsen.

Samtidig har undertegnede ved et aftalt besøg den 12.06. og et uanmeldt besøg den 30.06. ved selvsyn konstateret, at der fortsat foregår en del drikkeri bagved supermarkedet og på p-pladsen. Dette er naturligvis skadelig for ejendommen og uacceptable forhold, ikke mindst da især hotellet har påtalt og klaget over dette forhold.

Udover forholdet omkring p-pladsen opstod der flere gange problemer på hovedindgangsdøren til butiks-passagen fra Fackenburger Alle. Døren er slidt og flere dele skal skiftes ud. Dette er godkendt af betsyrelsen og arbejderne er ordret.

Lejerforhold:

Vi har fortsat ikke fundet en ny lejer til de tomme kontorlokaler på 66 m². Vi har 2 mægler på sagen og arbejder selv med at finde en lejer, dog hittid uden resultat. Vi fortsætter dog ufortrødent bestræbelserne!!

Bageren

Bageren har som ventet trukket sin option med en 3-års forlængelse af lejekontrakten. Med baggrund i, at bageren stadig øger sin omsætning og øjensynlig har en rigtig god forretning forventer vi en ekstra-husleje for 2015 med ca. € 8.000,00.

IBIS Hotel

Som tidligere meddelt har vi forhandlet i flere måneder med IBIS om en førtidig afklaring af deres fremtidige lejerforhold udover 2020. Forhandlingerne endte relativ negativ i begyndelsen af maj måned på baggrund af ACCOR's (moderselskabet) meddelelse om, at man ikke agtede at fortsætte lejemålet udover 2020, medmindre udlejer ville acceptere en omsætningsbestemt leje, baseret på 16% af nettoomsætningen fra hotellet. Dette blev både ved generalforsamlingen i slutningen af maj måned samt løbende af bestyrelsen fuldstændig afvist som værende uacceptabel.

Som aftalt på generalforsamlingen skrev vi derefter til ACCOR med en tilsniget "bekræftelse" på deres opsigelse af lejeaftalen i 2020. Som ventet, afviste deres juridiske afdeling omgående, at en sådan opsigelse havde fundet sted.

Efterfølgende blev vi for kort tid siden kontaktet af ACCOR's Senior Manager for Asset Restructuring, med oplysning om, at han er egentlig den øverst ansvarlige for "den slags" forhandlinger og at man meget gerne vil finde en så tidlig som muligt løsning på fremtidige lejeforhold.

Han vil nu selv tage sig af "IBIS Lübeck" og efter modtagelsen af diverse materiale finde 2 mulige løsninger:

1. enten at komme med en potentiel køber til hotellet, med hvem ACCOR/IBIS så vil lave en franchise-drift aftale med omsætningsbaseret husleje.
2. Eller komme med en potentiel og bonitetsstærk lejer, som ville indgå en fastpris-lejeaftale for 10-15 år med baggrund i en franchise-aftale med IBIS-kæden (altså en form for franchise-aftale som for eks. Burger-King eller McDonald bruger).

Vi sendte ham omgående de mest nødvendige informationer, som han havde brug for og har aftalt, at han vender tilbage til os i løbet af august måned.

Evt. salg/ finansiering.

Et muligt salg kunne efter vores bedømmelse finde sted på grundlaget af en aktuel/ potentiel lejeindtægt med ca. € 590.000,00 (indekseret og med omsætningsleje bager) og ganget med en høj, men måske mulig salgsfaktor 16. Dette ville svare til en salgspris på ca. € 9.440.000,00 som "udgangspunkt". Vi forventer dog, at der her skal ydes et "afslag" på måske € 200-240.000,00, således at et Netto-Salgspris på € 9.200.000,00 kan være resultatet.

Alternativt kan det igen overvejes, om der skal laves et nyt intensiv forsøg på at finde en god, tysk finansiering på 10 år med et beløb mellem € 6,0 – 7,0 mio til afløsning af alt finansiering hjemme i Danmark. Her forventer vi at kunne finde en finansiering til omkring 2,5 % i rente og 3,5 % i afdrag, ialt 6% ydelse.

Aktuel lejeroversigt pr. 30.06.2015:

Mieter	Mietfläche m ²	Kaltniete €	BK €	Mwst €	Bruttomiete €	VertrBeginn	Laufzeit bis
ACCOR Hotellerie	2.627,80	30.281,10	1.350,00	6.009,91	37.641,01	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 ² -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
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	47.209,92	2.784,36	9.498,91	59.493,19		
Jahresgesamtmiete:		566.519,04					

Indtægter – udgifter i perioden 01.04. 2015 – 30-06-2015:

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

K/S German Retail Property A - Lübeck				
Einnahmen/Ausgaben: 01.04.2015 - 30.06.2015				
	Kontostand Bank	31.03.2015	19.461,40 €	
Kontierung	Bezeichnung	Datum	Betrag (brutto)	umlagefähig
	Mieteinnahmen	01.04.-30.06.15	189.758,99 €	
Summe Einnahmen			189.758,99 €	
100.40/41	Wasser/Abwasser	01.04.-30.06.15	1.588,66 €	X
200.42	Wärme	01.04.-30.06.15	1.839,24 €	X
100.44	Wartungen	01.04.-30.06.15	806,82 €	X
100.46/47	Versicherungen	01.04.-30.06.15	2.722,77 €	X
100.49-01	Gartenpflege	01.04.-30.06.15	1.411,31 €	X
100.50	Allgemeinstrom	01.04.-30.06.15	1.104,00 €	X
100.51	Straßenreinigung	01.04.-30.06.15	338,57 €	X
100.52	Abfallbeseitigung	01.04.-30.06.15	315,00 €	X
100.57	Gebäudereinigung	01.04.-30.06.15	1.084,56 €	X
100.60	Winterdienst	01.04.-30.06.15	1.169,87 €	X
100.73	Hausmeister	01.04.-30.06.15	525,90 €	X
100.74.	Grundsteuer	01.04.-30.06.15	6.160,87 €	X
Summe Ausgaben BK			19.067,57 €	
000.79	allg.Instandhaltung	01.04.-30.06.15	12.080,93 €	
000.85/86	sonst.nicht umlagef. Kosten	01.04.-30.06.15	194,02 €	
000.90	Verwaltungsgebühr	01.04.-30.06.15	5.304,52 €	
2795	Überweisung DK	01.04.-30.06.15	131.000,00 €	
4700/4701	UST-VA / Finanzamt	01.04.-30.06.15	21.505,32 €	
9201/9391	Porto/Kontoführungsspesen	01.04.-30.06.15	87,00 €	
9320	Prüfkosten	01.04.-30.06.15	6.637,55 €	
8500-01	Gesellschafterhonorar	01.04.-30.06.15	0,00 €	
2531	Steuerausgleich EU	01.04.-30.06.15	0,00 €	
Summe Ausgaben Eigentümer			176.809,34 €	
Überschuss + / Fehlbetrag -			-6.117,92 €	
	Kontostand Bank	30.06.2015	13.343,48 €	

Liquiditätsforløb i perioden:

Overførsler til DK i perioden 01.04.2015 – 30.06.2015: = € 131.000,00
Saldoen på selskabets konto den 30.06.2015: = € 13.343,48

Berlin, den 27. Juli 2015

Ewald Mensch