

K/S German Retail Property A

Management-rapport – III. kvartal 2014

Mensch & Partnere Verwaltungs GmbH

Aktuel situation og udvikling:

ejendommen:

Alt istandsættelse ved rampen er afsluttet og er også endelig godkendt af forsikrings-selskabet og brandmyndighederne.

Problemerne med parkeringen er der fortsat og vi har arbejdet lidt med en gennemgribende løsning, som eventuelt også kunne bidrage til større indtægter for selskabet. Løsning er dog vanskeliggjort af naboernes (rækkehusbebyggelse) kørselsret over grunden og vi er endnu ikke helt klar over hvordan vi kan løse dette. Et alternativ er opsætning af skilte, som kun tillader en 2-timers parkering, medmindre det er hotelgæster. Men her har vi ikke fundet en brugbar løsning til, hvordan vi vil "markere" hotelgæsternes biler. Vi arbejder videre med en løsning i samarbejde med Europark, men hører også gerne bestyrelsens bemærkninger og forslag til en løsning.

Efter vi har bedt naboerne om at dokumentere for os, at der er en forpligtelse for ejerne til at vedligeholde eller udskifte støjhegnet, har vi ikke hørt yderligere. Vi har fundet ud af, at denne forpligtelse øjensynlig ikke blev hverken tinglyst eller skrevet i byggetilladelse som en betingelse og derfor holder vi p.t. fast i, at forpligtelsen kun var gældende under selve opførelsen af ejendommen. Vi kan dog ikke garantere, at naboerne accepterer dette på sigt.

Lejerforhold:

Lejeren "Breyer" er fraflyttet lokalerne den 31.8.2014 og har opfyldt sine forpligtelser vedrørende istandsættelse og aflevering af lejemålet. De forhandlinger vi har ført om genudlejning har hidtil ikke resulteret i en ny lejekontrakt, men der arbejdes ihærdigt på sagen i samarbejde med 2 lokale mæglere.

Som tidligere nævnt har vi 2 lejekontrakter, der udløber i 2015, henholdsvis kontrakten med bageren "Unser Heimatbäcker" den 31.12.2015 og "Netto" den 30.04.2015.

Kontrakten med **Netto** blev forhandlet og det resulterede i en ny forlængelse med 5 år til 30.04.2020, som særskilt meddelt i en mail til bestyrelsen den 7.10.

Netto havde i sommeren anmodet om en reduktion af "optionsperioden" fra 5 til 2 år og ville gerne have 3 eller 4 gange ret til at udøve et sådant option på 2 år. Jeg har forhandlet deres forslag med regionschefen, herr Schmidt og meddelt ham, at selskabet egentlig ikke havde

interesse i en sådan reduktion af optionsperioden medmindre, at Netto betalte for de skader, som deres leverance-køretøjer havde forårsaget ved bygningen, samt

- betalte huslejereduktionen fra branden tilbage og krævede erstatningen fra deres eget forsikringsselskab i tråd med det hotellet havde gjort
- betalte en huslejekompensation for den kortere optionsperiode

Regionslederen havde præsenteret disse krav for den overordnede ledelse og vi havde egentlig aftalt et nyt møde til drøftelse i Lübeck til den 18.9., men da jeg allerede var ankommet til Lübeck aflyste hr. Schmidt mødet og oplyste, at ledelsen havde besluttet "at udøve" en fuld option. Dette skete efterfølgende også skriftligt, således at lejekontrakten nu er forlænget til 30.04.2020. Ændringen vil blive indarbejdet i lejelisten fra næste kvartal.

Forlængelse af lejekontrakten med bagerforretningen forhandles fortsat og det ser p.t. ud til, at bageren forlænger frem til 31.12.2018, men vi forventer ikke en endelig stillingtagen før i 1. kvartal 2015.

Evt. salg/ finansiering.

Vi vil meget gerne bede om selskabets stillingtagen til om der;

- Enten skal føres seriøse salgsforhandlinger om ejendommen på baggrund af en salgspris mellem € 9.000.000 og evt. ned til min. € 8.750.000, som vurderes at være ejendommens markedspris p.t. Et salg syntes især muligt på baggrund af den stadig stigende efterspørgsel efter gode ejendomme på grund af den meget lave indlånsrente, og idet der netop er udøvet en option fra Netto. Et salg vil dog muligvis forudsætte, at der kan laves en aftale om førtidig forlængelse med Accor/Ibis.
- Eller nu for alvor at søge en ny finansiering med ca. € 5,0 - € 5,5 mio. I en tysk bank. Der kan formentlig p.t. opnåes vilkår på ca. 2% i rente og 3-4% i afdrag, som fast lån i 10 år. Dette vil formentlig også forudsætte en forlængelse med hotellet.

Indtægter – udgifter i perioden 01.07.2014 – 30.09.2014:**Objekt: Lübeck, Fackenburger Allee 52-54****Gesellschaft: K/S German Retail A****Likviditetsforløb i perioden:**

Overførsler til DK i perioden 01.07.2014 – 30.09.2014: = € 132.000,00

Saldoen på selskabets konto den 30.09.2014: = € 27.821,28

Kontierung	Bezeichnung	Datum	Betrag (brutto)	umlagefähig
	Kontostand Bank	30.06.2014	33.525,97 €	
	Mieteinnahmen	01.07.-30.09.14	180.005,83 €	
Summe Einnahmen			180.005,83 €	
100.40/41	Wasser/Abwasser	01.07.-30.09.14	1.548,23 €	X
200.42	Wärme	01.07.-30.09.14	2.467,75 €	X
200.42	Sonstige Wärmekosten	01.07.-30.09.14	0,00 €	X
100.44	Wartungen	01.07.-30.09.14	297,50 €	X
100.46/47	Versicherungen	01.07.-30.09.14	2.663,12 €	X
100.49-01	Gartenpflege	01.07.-30.09.14	1.144,02 €	X
100.50	Allgemeinstrom	01.07.-30.09.14	827,29 €	X
100.51	Straßenreinigung	01.07.-30.09.14	162,33 €	X
100.52	Abfallbeseitigung	01.07.-30.09.14	337,12 €	X
100.57	Gebäudereinigung	01.07.-30.09.14	1.060,17 €	X
100.60	Winterdienst	01.07.-30.09.14	1.067,43 €	X
100.73	Hausmeister	01.07.-30.09.14	514,08 €	X
100.74.	Grundsteuer	01.07.-30.09.14	3.080,43 €	X
Summe Ausgaben BK			15.169,47 €	
000.79	allg.Instandhaltung	01.07.-30.09.14	365,93 €	
000.85/86	sonst.nicht umlagef. Kosten	01.07.-30.09.14	325,05 €	
000.90	Verwaltungsgebühr	01.07.-30.09.14	5.889,14 €	
2795	Überweisung DK	01.07.-30.09.14	132.000,00 €	
4700/4701	UST-VA / Finanzamt	01.07.-30.09.14	26.959,40 €	
9201/9391	Porto/Kontoführungsspesen	01.07.-30.09.14	107,75 €	
8500-01	Gesellschafterhonorar	01.07.-30.09.14	3.915,03 €	
2531	Steuerausgleich EU	01.07.-30.09.14	978,75 €	
Summe Ausgaben Eigentümer			170.541,05 €	
Überschuss + / Fehlbetrag -			-5.704,69 €	
	Kontostand Bank	30.09.2014	27.821,28 €	

Berlin, den 3. November 2014

Ewald Mensch