

## K/S German Retail Property A

### Management-rapport – III. kvartal 2013

#### Mensch & Partnere Verwaltungs GmbH

##### Aktuel situation og udvikling:

##### Ejendommen:

Som tidligere redegjort skete der den 29. september 2013, efter midnat en brand i leveringsrampen hos NETTO-butikken. Branden er formentlig antændt af nogle "rødder" med materiale fra Netto's emballage og affald, som har været deponeret ved rampen.

Væg- og loftsbeklædningen af betonmure i rampeområdet blev antændt og der udviklede sig en enorm og relativ giftig røg. Hotellets – og Nettos udluftningsanlæg henter frisk luft fra dette område og derfor blev der indsuget en del røg ind i ejendommen. Dette medførte en total evakuering af hotellet, som var belagt med 62 gæster. Disse måtte nøddindkvarteres på brandstationen i Lübeck.

Selve branden og informationerne herom blev omgående rapporteret til selskabets formand og bestyrelsen og vi er bekendt med, at bestyrelsen har informeret alle kommanditister med udførlig beskrivelse og billeder. Det er derfor ingen grund til her at uddybe selve branden, men vi vil redegøre nærmere for, hvad status er på nuværende tidspunkt.

Det er administrators opfattelse, at alle skader er dækket af forsikringerne, enten selskabets ejendomsforsikring eller lejernes inventar-, lager- og driftsforsikring. Selskabet har dog en selvrisiko på € 5.000,00, hvorfor selve forsikringspræmien er lidt billigere end tilsvarende forsikringer.

Administrator anmeldte straks skaderne til selskabets forsikringsselskab, og har sidenhen været i en omfattende dialog med diverse forsikringsselskaber.

Røgindsugningen bevirkede også, at Netto's varelager blev totalskadet og det derfor ikke kunne anvendes til salg. Butikken blev på baggrund heraf lukket omgående og Netto meddelte, at de stopper huslejebetalingen. Efter forsikringens accept blev hele butikken ryddet for varelageret og en del af inventaret, nymalet og genindrettet. Dette arbejde gik forbavsende hurtigt og Netto genåbnede butikken allerede den 18. oktober 2013, altså små 3 uger efter branden. Som følge heraf har Netto mindsket huslejen med en tilsvarende del.

Hotellet måtte naturligvis også lukke og var ligeledes nødt til at aflyse alle hotelreservationer frem til medio oktober. Også her meddelte forsikringen hurtigt dækning til skaderne og hotellets egen ledelse sørgede omgående for rensning af klima anlæg, delvis udskiftning og røggrensning af de ramte værelser. Da skaderne var værst i stueetagen,

hvor der var morgenbuffet-restaurant og reception, blev begge dele midlertidig indrettet på 1. sal. Efter rensning blev hotellet åbnet med en "nødreception".

IBIS har valgt at benytte lejligheden til at modernisere hele deres indgangsområde med reception og morgenmadsrestauranten, således at design og indretning vil svare til kædens nye koncept. Ombygningen er fortsat igang og forventes afsluttet ca. ultimo november.

Brandskaderne i leveringsområdet er endnu ikke lavet, da forsikringen har bedt en fast samarbejdspartner om at give tilbud. Så vidt vi ved, er tilbuddet endnu ikke endelig accepteret, hvilket også muligvis skal ses i lyset af, at entreprenøren ville have en transport på betalingerne fra os. Det har vi i første omgang afvist, da vi hverken kender entreprenøren eller har været involveret i tilbudsprocessen, og idet vi foretrækker at entreprenøren selv afregner direkte med forsikringsselskabet, særligt da det er forsikringsselskabet som har anvist den pågældende entreprenør.

Fremgangsmåden her diskuteres ligeledes med forsikringsselskabet.

#### **Lejerforhold:**

Lejekontrakten på kiosken var jo egentlig opsagt til udløb pr. 31. august 2013. Vi har dog måtte konstatere, at opsigelsen var kommet for sent, hvorfor vi er enige med lejeren om, at kontrakten løber videre til 31.8.2018. Vi har dog givet lejeren tilsagn om, at være venlig indstillet overfor en overtagelse af lejemålet, såfremt den nuværende lejer kan gennemføre et salg og forretningsoverdragelse inkl. lejemålet til en kyndig og likvid køber af kiosken.

Alle lejebetaling – (med undtagelse af dem som har forbindelse til branden jfr. Ovenfor) – modtages punktligt og som aftalt.

**Aktuel lejeroversigt pr. 30.06.2013:**

| Mieter               | Mietfläche | Kaltniete         | BK       | Mwst     | Bruttomiete | VertrBeginn | Laufzeit bis |
|----------------------|------------|-------------------|----------|----------|-------------|-------------|--------------|
| ACCOR Hotellerie     | 2.627,80   | 30.053,63         | 1.350,00 | 5.966,69 | 37.370,32   | 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   |
| 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 Heimatbäck     | 43,82      | 1.693,28          | 169,62   | 353,95   | 2.216,85    | 01.04.2005  | 31.03.2015   |
| intertemp Person     | 205,00     | 1.504,66          | 420,00   | 365,69   | 2.290,35    | 15.04.2002  | jährlich     |
| Carsten Breyer       | 66,00      | 400,00            | 130,00   | 100,70   | 630,70      | 01.07.2009  | 30.06.2011   |
| Immobilien Servic    | 250,00     | 1.750,00          | 550,00   | 437,00   | 2.737,00    | 18.02.2008  | 31.01.2018   |
| Immobilienervice     | 0,00       | 60,00             | 0,00     | 11,40    | 71,40       | laufend     | mtl. kündbar |
| Immobilienervice     | 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       | 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 |
| 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       | 560,00            | 0,00     | 106,40   | 666,40      | laufend     | mtl. kündbar |
|                      | 3.974,51   | 46.704,78         | 2.914,36 | 9.427,64 | 59.046,78   |             |              |
|                      |            |                   |          |          |             |             |              |
| Jahresgesamtmiete:   |            | <b>560.457,36</b> |          |          |             |             |              |
|                      |            |                   |          |          |             |             |              |

**Indtægter – udgifter i perioden 01.07.2013 – 30.09.2013**

**Objekt: Lübeck, Fackenburger Allee 52-54**

**Gesellschaft: K/S German Retail A**

**Likviditetsforløb i perioden:**

Overførsler til DK i perioden 01.07.2013 – 30.09.2013: = € 127.000,00

Saldoen på selskabets konto den 30.09.2013: = € 20.831,90

|                                  |                             |                 |                        |                    |
|----------------------------------|-----------------------------|-----------------|------------------------|--------------------|
|                                  | Kontostand Bank             | 30.06.13        | 19.752,08 €            |                    |
| <b>Kontierung</b>                | <b>Bezeichnung</b>          | <b>Datum</b>    | <b>Betrag (brutto)</b> | <b>umlagefähig</b> |
|                                  | Mieteinnahmen               | 01.07.-30.09.13 | 178.486,87 €           |                    |
| <b>Summe Einnahmen</b>           |                             |                 | <b>178.486,87 €</b>    |                    |
| 100.40/41                        | Wasser/Abwasser             | 01.07.-30.09.13 | 343,55 €               | X                  |
| 200.42                           | Wärme                       | 01.07.-30.09.13 | 2.795,82 €             | X                  |
| 100.44                           | Wartungen                   | 01.07.-30.09.13 | 1.028,16 €             | X                  |
| 100.46/47                        | Versicherungen              | 01.07.-30.09.13 | 2.616,61 €             | X                  |
| 100.49-01                        | Gartenpflege                | 01.07.-30.09.13 | 357,00 €               | X                  |
| 100.50                           | Allgemeinstrom              | 01.07.-30.09.13 | 1.447,20 €             | X                  |
| 100.51                           | Straßenreinigung            | 01.07.-30.09.13 | 162,33 €               | X                  |
| 100.52                           | Abfallbeseitigung           | 01.07.-30.09.13 | 249,96 €               | X                  |
| 100.60                           | Winterdienst                | 01.07.-30.09.13 | 0,00 €                 | X                  |
| 100.73                           | Hausmeister                 | 01.07.-30.09.13 | 2.427,60 €             | X                  |
| 100.74.                          | Grundsteuer                 | 01.07.-30.09.13 | 3.080,43 €             | X                  |
| 000.79                           | allg.Instandhaltung         | 01.07.-30.09.13 | 918,38 €               |                    |
| 000.85/86                        | sonst.nicht umlagef. Kosten | 01.07.-30.09.13 | 103,14 €               |                    |
| 000.90                           | Verwaltungsgebühr           | 01.07.-30.09.13 | 5.048,92 €             |                    |
| <b>Summe Ausgaben BK</b>         |                             |                 | <b>20.579,10 €</b>     |                    |
| 2795                             | Überweisung DK              | 01.07.-30.09.13 | 127.000,00 €           |                    |
| 9201/9391                        | Porto/Kontoführungsspesen   | 01.07.-30.09.13 | 82,50 €                |                    |
| 4700/4701                        | UST-A                       | 01.07.-30.09.13 | 26.743,55 €            |                    |
| 9320                             | Steuerberater               | 01.07.-30.09.13 | 3.001,90 €             |                    |
| <b>Summe Ausgaben Eigentümer</b> |                             |                 | <b>156.827,95 €</b>    |                    |
| <b>Überschuss</b>                |                             |                 | <b>1.079,82 €</b>      |                    |
|                                  | Kontostand Bank             | 30.09.13        | 20.831,90 €            |                    |
|                                  |                             |                 |                        |                    |

Berlin, den 5. November 2013

Ewald Mensch