

## K/S German Retail Property A

### Management-rapport – I. kvartal 2016

### Mensch & Partnere Verwaltungs GmbH

#### Aktuel situation og udvikling:

##### Ejendommen:

Vi arbejder fortsat med parkeringsplads-problemer og satser på, at finde en fornuftig løsning i løbet af 2016. Der er også påtænkt en mindre istandsættelse af p-kælderen, især langs ydermuren for udbedring af vandskader. Endvidere forlanger hotellet en istandsættelse af skrankeanlægget til p-kælderen samt diverse andre, mindre reparationer. Vi er p. t. i gang med at indhente tilbud og skaffe os et fuldstændig overblik over nødvendige udgifter og vil derefter rapportere til bestyrelsen og i næste rapport til kommanditisterne.

##### **Ny brand**

Den 16. februar 2016 var der igen en brand i ejendommen. Branden opstod i et lagerrum, som ligger til højre for indkørslen fra sidegaden. Lagerrummet er udlejet til Immobilien Service, som bruger rummet til oplagring af vicevært redskaber, værktøj og rengøringsmidler. Muligvis var der også lagret gødningsprodukter. Især rengøringsmidler har naturligvis bevirket, at branden meget hurtigt udviklede sig voldsomt, men da der var tale om et lagerrum, skete der gudskelov kun skader på selve rummet og den udvendige facade, inklusive vinduerne. Se hertil vedhæftede billede:



Der blev afholdt et møde med besigtigelse af ejendommen med selskabets bestyrelsesformand, Erling Kragh Pedersen, onsdag, den 16. marts (eftermiddag/aften) og torsdag, den 17. marts formiddag, samtidig med, at der også blev afholdt et møde med IBIS og gennemført en grundig besigtigelse af hotellets lejemål.

Brandskaden overtages til fulde af ejendommens forsikring, men vi har også anmeldt en foreløbig regres mod lejeren, da branden opstod midt på dagen, medens der var personale i området. Vi formoder derfor, at rummet blev brugt som rygerum for viceværter og at nogen formentlig har smidt en brændende cigaret i affaldet.

Forsikringsselskabet er endnu ikke færdige med vurderingen af skaden og vi afventer den endelige bekræftelse på at udbedringen af det beskadige kan påbegyndes. Vi antager, at skaden løber op til en sum mellem € 150.000 – 200.000, men det er kun et foreløbig skøn.

#### **Lejerforhold:**

Kontorlokalerne på 1. sal er fortsat ikke udlejet, men vi arbejder ufortrøden videre med at finde en lejer.

#### **IBIS Hotel**

Vi har afholdt et nyt møde med IBIS i forbindelse med branden (se ovenfor) og gennemført en grundig besigtigelse af IBIS lokaler på baggrund af lejerens anmodning om udbedring af en hel række påståede mangler. IBIS have i vinteren en grundig inspektion af brandsynet samt selskabets interne tekniske afdeling og her blev der udfærdiget en liste med rigtig mange "mangler og fejl". Hovedparten er dog minimale ting, som til dels stammer fra byggeriets ibrugtagning og som ikke kan betragtes som mangler. Der er dog enkelte ting, som skal udbedres og istandsættes. Især er der nogle forhold omkring brandsikring, som skal undersøges og vurderes om de er i strid med de gældende myndighedskrav. Hertil skal vi hyre et ingeniørfirma, som vil være i stand til at vurdere tingene efter gældende brandsikringslov. Tilbud herpå indhentes for tiden.

#### **Mulig salg af ejendommen:**

Som tidligere anført, har der været ført forhandlinger med ACCOR og en potentiel køber, som tidligere har været interesseret i ejendommen. Denne køber arbejder sammen med ACCOR, men driver også selv hotel-ejendomme. Der var lagt op til et salg af hotellet for omkring € 9,5 mio. og selskabet (den potentielle køber) gennemførte en hel række undersøgelser og indstillede købet til deres direktion i Frankrig. Derefter fremsatte selskabet et købstilbud til os på € 7.800.000,00. Vi har naturligvis fuld og helt afvist dette tilbud, som vi – på baggrund af alle indledende forhandlinger – endda betragter som uforskammet. Selskabet påstår, at der var økonomiske beregninger og rentabilitetskrav til grunde for deres tilbud, men indrømmede at tilbuddet var fremsat efter en forudgående "drøftelse" med ACCOR. Vi formoder derfor, at Accor har "smidt" en eller andet lavere huslejebetaling på baggrund af omsætning i "hoved" på den potentielle køber og at man derfor har fremsat så lavt et tilbud.

Efterfølgende har vi afholdt et møde med ekspansionschefen hos Accor, den 27. april i Berlin. Det var et meget konstruktiv møde, hvor ACCOR beklagede det lave tilbud fra den potentielle køber.

Accor introducerede her en anden samarbejdspartner, Succes-Gruppen fra Stuttgart. Se også under: <http://www.shgr.com/>.

Denne hotelgruppe har til dels som koncept at arbejde som franchise-tager for store kæder, men driver også egne hoteller. P.t. har selskabet 12 hoteller i drift og 7 nye hoteller under opførelse. Accor forestiller sig, at denne hotelgruppe indgår et nyt lejemål med Jer med en løbetid til mindst 2030. Huslejen skal her bestå af en kombination med en fast basis-husleje og en omsætningsbestemt husleje. Basishusleje er efter de første forhandlinger "skitseret" til at skulle ligge mellem € 250.000 – 280.000,00 og omsætningsdelen er foreslået til ca. 18%.

Vi kan forestille os, at man kan nå til enighed om en basisleje på for eks. € 22.000,00 pr måned, svarende til € 264.000,00, og beregnet på en minimum-omsætning af € 1.200.000,00, svarende til en andel af 22% af Nettoomsætningen. (svare til € 1.284.000), da moms på hotelophold kun udgør 7% i Tyskland.

Derefter betales der så 18% af alt overskydende omsætning. Vi har meddelt ACCOR at der på denne basis godt kan føres forhandlinger, men at vi forudsætter et fuldstændig åben dialog, hvor ACCOR fremlægger de sidste 3 års regnskaber eller i det mindste revisor-bekræftede omsætningstal, samt at hele forhandlingen fra ejerens side er betinget af, at der kan opnås en ny finansiering af ejendommen med mindst € 6,5 mil. Til maks. 2,0 – 2,25% i rente for en 10 årig løbetid.

På baggrund af disse drøftelser har ACCOR talt videre med SUCCEs-gruppens øverste direktør og medejer og der er nu aftalt et fælles møde i Berlin til den 23. juni i Berlin. Klokketallet er endnu ikke aftalt, men det ville sikkert være en god idé at bestyrelsesformand eller hele bestyrelsen deltager i dette møde.

I den forbindelse vil Nova-Group komme med et forslag om vores honorering for både de igangværende forhandlinger med afslutning af ny lejekontrakt samt efterfølgende for fremskaffelse af ny finansiering.

**Aktuel lejeroversigt pr. 31.03.2016:**

| Mieter                  | Mietfläche<br>m <sup>2</sup> | Kaltmiete €       | BK €     | Mwst €   | Bruttomiete<br>€ | 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  | 31.08.2018   |
| 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  | 31.12.2018   |
| 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 |
| 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 |
| Stellplätze IBIS Ø      | 0,00                         | 430,00            | 0,00     | 81,70    | 511,70           | laufend     | mtl. kündbar |
|                         | 3.974,51                     | 47.218,33         | 2.784,36 | 9.500,51 | 59.503,20        |             |              |
|                         |                              |                   |          |          |                  |             |              |
| Jahresgesamtmiete:      |                              | <b>566.619,96</b> |          |          |                  |             |              |
|                         |                              |                   |          |          |                  |             |              |

**Indtægter – udgifter i perioden 01.01.2016 – 31.03.2016:**

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

| <b>K/S German Retail Property A - Lübeck</b>       |                             |                 |                        |                    |
|----------------------------------------------------|-----------------------------|-----------------|------------------------|--------------------|
| <b>Einnahmen/Ausgaben: 01.01.2016 - 31.03.2016</b> |                             |                 |                        |                    |
|                                                    |                             |                 |                        |                    |
|                                                    | Kontostand Bank             | 31.12.2015      | 24.852,44 €            |                    |
| <b>Kontierung</b>                                  | <b>Bezeichnung</b>          | <b>Datum</b>    | <b>Betrag (brutto)</b> | <b>umlagefähig</b> |
|                                                    | Mieteinnahmen               | 01.01.-31.03.16 | 190.011,50 €           |                    |
|                                                    | Versicherungserstattung     | 01.01.-31.03.16 | - €                    |                    |
| <b>Summe Einnahmen</b>                             |                             |                 | <b>190.011,50 €</b>    |                    |
| 100.40/41                                          | Wasser/Abwasser             | 01.01.-31.03.16 | 1.118,33 €             | X                  |
| 200.42                                             | Wärme                       | 01.01.-31.03.16 | 1.898,80 €             | X                  |
| 100.44                                             | Wartungen                   | 01.01.-31.03.16 | 0,00 €                 | X                  |
| 100.46/47                                          | Versicherungen              | 01.01.-31.03.16 | 2.758,49 €             | X                  |
| 100.49-01                                          | Gartenpflege                | 01.01.-31.03.16 | 1.293,54 €             | X                  |
| 100.50                                             | Allgemeinstrom              | 01.01.-31.03.16 | 1.185,00 €             | X                  |
| 100.51                                             | Straßenreinigung            | 01.01.-31.03.16 | 285,65 €               | X                  |
| 100.52                                             | Abfallbeseitigung           | 01.01.-31.03.16 | 324,00 €               | X                  |
| 100.57                                             | Gebäudereinigung            | 01.01.-31.03.16 | 1.110,15 €             | X                  |
| 100.60                                             | Winterdienst                | 01.01.-31.03.16 | 1.117,56 €             | X                  |
| 100.73                                             | Hausmeister                 | 01.01.-31.03.16 | 560,19 €               | X                  |
| 100.74.                                            | Grundsteuer                 | 01.01.-31.03.16 | 3.080,43 €             | X                  |
| <b>Summe Ausgaben BK</b>                           |                             |                 | <b>14.732,14 €</b>     |                    |
| 000.79                                             | allg.Instandhaltung         | 01.01.-31.03.16 | 1.079,41 €             |                    |
| 000.85/86                                          | sonst.nicht umlagef. Kosten | 01.01.-31.03.16 | 113,94 €               |                    |
| 000.90                                             | Verwaltungsgebühr           | 01.01.-31.03.16 | 5.437,13 €             |                    |
| 000.50                                             | Leerstandsstrom             | 01.01.-31.03.16 | 0,00 €                 |                    |
| 2795                                               | Überweisung DK              | 01.01.-31.03.16 | 147.000,00 €           |                    |
| 4700/4701                                          | UST-VA / Finanzamt          | 01.01.-31.03.16 | 28.300,84 €            |                    |
| 9201/9391                                          | Porto/Kontoführungsspesen   | 01.01.-31.03.16 | 95,81 €                |                    |
| 9320                                               | Prüfkosten                  | 01.01.-31.03.16 | 0,00 €                 |                    |
| 8500-01                                            | Gesellschafterhonorar       | 01.01.-31.03.16 | 0,00 €                 |                    |
| 8500                                               | Verwaltervergütung          | 01.01.-31.03.16 | 7.208,63 €             |                    |
| <b>Summe Ausgaben Eigentümer</b>                   |                             |                 | <b>189.235,76 €</b>    |                    |
| <b>Überschuss + / Fehlbetrag -</b>                 |                             |                 | <b>-13.956,40 €</b>    |                    |
|                                                    | Kontostand Bank             | 31.03.2016      | 10.896,04 €            |                    |

**Liquiditetsforløb i perioden:**

Overførsler til DK i perioden 01.01.2016 – 31.03.2016: = € 147.000,00  
Saldoen på selskabets konto den 31.03.2016: = € 10.896,04

Berlin, den 13. Maj 2016

Ewald Mensch