

K/S German Retail Property A

Management-rapport – III. kvartal 2015

Mensch & Partnere Verwaltungs GmbH

Aktuel situation og udvikling:

Ejendommen:

Vi har endnu ikke fundet en løsning på parkeringsproblemet, men arbejder fortsat med et firma, som har specialiseret sig i den slags opgaver. Apcoa Parking har stillet for mange krav til ejeren, men firmaet, som vi forhandler med nu er mere flexibel. Firmaet hedder: Playfair Parking og vi har indgået en tilsvarende aftale med samme firma for et ejendom i Neumünster.

Lejerforhold:

Kontorlokalerne på 1. sal er fortsat ikke udlejet, men vi har søgt hjælp hos 2 andre mægler i området.

Vodafone

Vodafone har allerede på nuværende tidspunkt meddelt og bekræftet, at de forlænger deres lejekontrakt med en option på 2 år frem til 2018.

IBIS Hotel

Vi er fortsat i kontakt og i forhandling med IBIS om en førtidig forlængelse, men jeg tvivler umiddelbart på, at vi finder en løsning på "differencerne". Men derimod er ACCOR fortsat i samtale med en potentiel investor, som de har solgt flere andre hoteller til. Denne investor (øjensynlig et stort forsikringselskab) laver efterfølgende omsætningsafhængige aftaler med ACCOR og på denne baggrund har begge selskaber indledt et tæt samarbejde herom. ACCOR oplyser, at man forventer et konkret udspil i begyndelsen af 2016.

Evtl. salg/ finansiering.

Der er også fortsat kontakt med en potentiel investor, som ønsker at købe hotellet for selv at drive den på et senere tidspunkt. Der afholdes møde herom i Berlin, fredag, den 11. december 2015 for at drøfte, hvor realistisk det kan være at ACCOR vil opgive kontrakten i 2020.

Endvidere er vi fortsat opmærksom på en refinansiering af ejendommen og vi drøfter denne mulighed fra tid til anden med forskellige banker.

Aktuel lejeroversigt pr. 30.09.2015:

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	
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	47.209,92	2.784,36	9.498,91	59.493,19		
Jahresgesamtmiete:		566.519,04					

Indtægter – udgifter i perioden 01.07. 2015 – 30-09-2015:

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

K/S German Retail Property A - Lübeck				
Einnahmen/Ausgaben: 01.07.2015 - 30.09.2015				
	Kontostand Bank	30.06.2015	13.343,48 €	
Kontierung	Bezeichnung	Datum	Betrag (brutto)	umlagefähig
	Mieteinnahmen	01.07.-30.09.15	178.101,00 €	
	Versicherungserstattung	01.07.-30.09.15	702,09 €	
Summe Einnahmen			178.803,09 €	
100.40/41	Wasser/Abwasser	01.07.-30.09.15	1.250,02 €	X
200.42	Wärme	01.07.-30.09.15	1.400,12 €	X
100.44	Wartungen	01.07.-30.09.15	113,05 €	X
100.46/47	Versicherungen	01.07.-30.09.15	2.722,77 €	X
100.49-01	Gartenpflege	01.07.-30.09.15	1.170,33 €	X
100.50	Allgemeinstrom	01.07.-30.09.15	1.063,57 €	X
100.51	Straßenreinigung	01.07.-30.09.15	285,65 €	X
100.52	Abfallbeseitigung	01.07.-30.09.15	283,69 €	X
100.57	Gebäudereinigung	01.07.-30.09.15	1.084,56 €	X
100.60	Winterdienst	01.07.-30.09.15	1.091,97 €	X
100.73	Hausmeister	01.07.-30.09.15	525,90 €	X
100.74.	Grundsteuer	01.07.-30.09.15	3.080,44 €	X
Summe Ausgaben BK			14.072,07 €	
000.79	allg.Instandhaltung	01.07.-30.09.15	5.291,37 €	
000.85/86	sonst.nicht umlagef. Kosten	01.07.-30.09.15	150,40 €	
000.90	Verwaltungsgebühr	01.07.-30.09.15	5.304,52 €	
000.50	Leerstandsstrom	01.07.-30.09.15	40,19 €	
2795	Überweisung DK	01.07.-30.09.15	128.000,00 €	
4700/4701	UST-VA / Finanzamt	01.07.-30.09.15	25.909,97 €	
9201/9391	Porto/Kontoführungsspesen	01.07.-30.09.15	85,05 €	
9320	Prüfkosten	01.07.-30.09.15	117,50 €	
8500-01	Gesellschafterhonorar	01.07.-30.09.15	0,00 €	
2531	Steuerausgleich EU	01.07.-30.09.15	0,00 €	
Summe Ausgaben Eigentümer			164.899,00 €	
Überschuss + / Fehlbetrag -			-167,98 €	
	Kontostand Bank	30.09.2015	13.175,50 €	

Liquiditätsforløb i perioden:

Overførsler til DK i perioden 01.07.2015 – 30.09.2015: = € 128.000,00
Saldoen på selskabets konto den 30.09.2015: = € 13.175,50

Berlin, den 27. November 2015
Ewald Mensch