

K/S German Retail Property A

Management-rapport – IV. kvartal 2016

Mensch & Partnere Verwaltungs GmbH

Aktuel situation og udvikling:

Ejendommen:

Istandsættelse og udbedring af brandskaden er afsluttet og forsikrings-selskabet har betalt den fulde erstatning. Vi har gennemgået alle udførte arbejder og kunnet konstatere, at alt er udført i bedste kvalitet og uden mangler. Arbejdet blev endelig godkendt af den kontrollerende ingeniør og os i samarbejde.

Der foregår dog fortsat mindre udbedringsarbejder efter brandsynet af hotellet.

Lejerforhold:

De mindre kontorlokalerne på 1. sal er fortsat ikke udlejet.

IBIS Hotel og salget af ejendommen

I forbindelse med ACCOR's ønske om skift af forpagtningskontrakten til en ny lejekontrakt med en væsentlig omsætningsafhængig leje er der fortsat søgt efter en investor, som ville være villige til at overtage hotellet og indgå den ønskede samarbejdsaftale med ACCOR.

Derfor blev der i indeværende kvartal ført intensive forhandlinger med både Accor og et par potentielle investorer om salget af hotellet. Disse forhandlinger mandede ud i, at en af "køberne" forelagte LOI, hvor de udtrykte viljen til at erhverve ejendommen for en købesum af € 8.800.000,00. Denne LOI blev forelagt bestyrelsen, som godkendte aftalen med mindre rettelser, især omkring gyldigheden af aftalen. Vi oplyste ændringerne telefonisk til den potentielle køber, som bekræftede at han var indforstået med disse ændringer. Derefter blev aftalen fremsendt med rettelser med anmodning om, at parterne underskriver aftalen og herefter hurtigst muligt gennemfører alle nødvendige undersøgelser for et køb.

Desværre måtte vi i begyndelsen af januar konstatere, at køberen ikke havde sendt aftalen og ej heller var til at komme i kontakt med. Selskabet var øjensynlig ikke i stand til at gennemføre en handel af denne størrelsesorden – til trods for, at man i forvejen har et samarbejde med ACCOR, som også havde givet selskabet en god anbefaling.

Det er beklageligt, at heller ikke disse forhandlinger har ført til det ønskede resultat. Bestyrelsen har efter denne oplevelse valgt at annullere salgsaftalen med administrator og vi har derfor indstillet videre salgsbestræbelser indtil videre.

Mulig salg af ejendommen:

Ingen nye aktiviteter planlagt.

Aktuel lejeroversigt pr. 31.12.2016:

Mieter	Mietfläche m ²	Kaltmiete €	BK €	Mwst €	Bruttomiete €	VertrBeginn	Laufzeit bis
ACCOR Hotellerie	2.627,80	30.295,24	1.350,00	6.012,60	37.657,84	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 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		
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	15.05.2014	14.05.2019
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	700,00	0,00	133,00	833,00	laufend	mtl. kündbar
	3.974,51	47.502,47	2.784,36	9.554,50	59.841,33		
Jahresgesamtmiete:		570.029,64 €					

Indtægter – udgifter i perioden 01.10.2016 – 31.12.2016:

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

Einnahmen/Ausgaben: 01.10.2016 - 31.12.2016				
Kontierung	Bezeichnung	Datum	Betrag (brutto)	umlagefähig
	Kontostand Bank	30.09.2016	26.804,88 €	
	Mieteinnahmen	01.10.-31.12.16	179.787,08 €	
	sonstige Einnahmen	01.10.-31.12.16	63,09 €	
2300-01	Versicherungserstattung	01.10.-31.12.16	30.000,00 €	
Summe Einnahmen			209.850,17 €	
100.40/41	Wasser/Abwasser	01.10.-31.12.16	-500,00 €	X
200.42	Wärme	01.10.-31.12.16	-2.523,09 €	X
100.44	Wartungen	01.10.-31.12.16	-999,12 €	X
100.46/47	Versicherungen	01.10.-31.12.16	-2.758,49 €	X
100.49-01	Gartenpflege	01.10.-31.12.16	-2.013,89 €	X
100.50	Allgemeinstrom	01.10.-31.12.16	-1.335,00 €	X
100.51	Straßenreinigung	01.10.-31.12.16	-285,65 €	X
100.52	Abfallbeseitigung	01.10.-31.12.16	-298,00 €	X
100.57	Gebäudereinigung	01.10.-31.12.16	-752,97 €	X
100.60	Winterdienst	01.10.-31.12.16	-713,34 €	X
100.73	Hausmeister	01.10.-31.12.16	-538,71 €	X
100.74.	Grundsteuer	01.10.-31.12.16	-3.080,43 €	X
Summe Ausgaben BK			-15.798,69 €	
000.79	allg. Instandhaltung	01.10.-31.12.16	-59.027,08 €	
000.85/86	sonst. nicht umlagef. Kosten	01.10.-31.12.16	-157,36 €	
000.90	Verwaltungsgebühr	01.10.-31.12.16	-5.437,13 €	
000.50	Leerstandsstrom	01.10.-31.12.16		
2795	Überweisung DK	01.10.-31.12.16	-130.000,00 €	
4700/4701	UST-VA / Finanzamt	01.10.-31.12.16	-11.682,26 €	
9201/9391	Porto/Kontoführungsgebühr	01.10.-31.12.16	-104,35 €	
9331	Steuerberatungskosten	01.10.-31.12.16		
8500-01	Gesellschafterhonorar	01.10.-31.12.16		
8500	Verwaltervergütung	01.10.-31.12.16	0,00 €	
Summe Ausgaben Eigentümer			-206.408,18 €	
Überschuss + / Fehlbetrag -			432.057,04 €	
	Kontostand Bank	31.12.2016	14.448,18 €	

Likviditetsforløb i perioden:

Overførsler til DK i perioden 01.10.2016 – 31.12..2016: = € 130.000,00
Saldoen på selskabets konto den 31.12.2016: = € 14.448,18

Berlin, den 25. januar 2017

Ewald Mensch