

## K/S German Retail Property A

### Management-rapport – IV. kvartal 2015

#### Mensch & Partnere Verwaltungs GmbH

##### Aktuel situation og udvikling:

##### ejendommen:

Vi har fortsat nogle problemer med parkeringspladsen, men arbejder videre med at finde en fornuftig løsning.

Iøvrigt er ejendommen i udmærket stand og der er ikke væsentlige vedligeholdelsesproblemer. I sidste kvartal har vi istandsat en pumpebrønd for at sænke grundvandet under p-pladsen samt istandsat og udskiftet nogle nødvejs-lamper i forbindelse med brandsikring.

##### Lejerforhold:

Kontorlokalerne på 1. sal er fortsat ikke udlejet, men vi forhandler p. t. en udlejning per 1. marts 2016 og forventer at disse forhandlinger afsluttes med en lejekontrakt.

##### **IBIS Hotel**

På baggrund af vore forhandlinger med ACCOR om en førtidig forlængelse har vi i efteråret flere gange været i kontakt med lejeren omkring et evt. salg af hotellet til en af Accor's samarbejdspartnere. Der kom så i december en direkte kontakt til den potentielle køber af ejendommen i stand.

##### Mulig salg af ejendommen:

I forbindelse med Accor's ønske om en fremtidig lejekontrakt med omsætningsbestemt husleje har Accor anvist en potentiel køber til ejendommen. Vi har i december været i kontakt med denne køber og det er vores indtryk, at der eksisterer en seriøs interesse for køb af ejendommen.

Efterfølgende har den potentielle køber i januar måned gennemført 2 besigtigelser og der er udleveret en del oplysninger omkring ejendommens tekniske tilstand og udformning. Det er vores indtryk, at køberen i samarbejde med Accor overvejer en udvidelse af hotellet, evt. kombineret med en nedlæggelse af alle kontorlejemål.

Den potentielle køber vil tage en snak med byggemyndigheden i Lübeck og har adviseret et møde med os i 1. halvdel af februar 2016.

### Aktuel lejeroversigt pr. 31.12.2015:

Mieter	Mietfläche m <sup>2</sup>	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	31.08.2018
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 01.10. 2015 – 31.12.2015:

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

<b>K/S German Retail Property A - Lübeck</b>				
<b>Einnahmen/Ausgaben: 01.10.2015 - 31.12.2015</b>				
	Kontostand Bank	30.09.2015	13.175,50 €	
<b>Kontierung</b>	<b>Bezeichnung</b>	<b>Datum</b>	<b>Betrag (brutto)</b>	<b>umlagefähig</b>
	Mieteinnahmen	01.10.-31.12.15	182.305,99 €	
	Versicherungserstattung	01.10.-31.12.15	- €	
<b>Summe Einnahmen</b>			<b>182.305,99 €</b>	
100.40/41	Wasser/Abwasser	01.10.-31.12.15	1.118,31 €	X
200.42	Wärme	01.10.-31.12.15	1.932,18 €	X
100.44	Wartungen	01.10.-31.12.15	2.089,22 €	X
100.46/47	Versicherungen	01.10.-31.12.15	2.722,77 €	X
100.49-01	Gartenpflege	01.10.-31.12.15	1.170,33 €	X
100.50	Allgemeinstrom	01.10.-31.12.15	1.185,00 €	X
100.51	Straßenreinigung	01.10.-31.12.15	285,65 €	X
100.52	Abfallbeseitigung	01.10.-31.12.15	324,00 €	X
100.57	Gebäudereinigung	01.10.-31.12.15	1.084,56 €	X
100.60	Winterdienst	01.10.-31.12.15	1.091,97 €	X
100.73	Hausmeister	01.10.-31.12.15	525,90 €	X
100.74.	Grundsteuer	01.10.-31.12.15	0,00 €	X
<b>Summe Ausgaben BK</b>			<b>13.529,89 €</b>	
000.79	allg.Instandhaltung	01.10.-31.12.15	6.005,86 €	
000.85/86	sonst.nicht umlagef. Kosten	01.10.-31.12.15	142,60 €	
000.90	Verwaltungsgebühr	01.10.-31.12.15	5.304,52 €	
000.50	Leerstandsstrom	01.10.-31.12.15	0,00 €	
2795	Überweisung DK	01.10.-31.12.15	120.000,00 €	
4700/4701	UST-VA / Finanzamt	01.10.-31.12.15	25.542,43 €	
9201/9391	Porto/Kontoführungsspesen	01.10.-31.12.15	103,75 €	
9320	Prüfkosten	01.10.-31.12.15	0,00 €	
8500-01	Gesellschafterhonorar	01.10.-31.12.15	0,00 €	
2531	Steuerausgleich EU	01.10.-31.12.15	0,00 €	
<b>Summe Ausgaben Eigentümer</b>			<b>157.099,16 €</b>	
<b>Überschuss + / Fehlbetrag -</b>			<b>11.676,94 €</b>	
	Kontostand Bank	31.12.2015	24.852,44 €	

**Liquiditetsforløb i perioden:**

Overførsler til DK i perioden 01.10.2015 – 31.12.2015: = € 120.000,00  
Saldoen på selskabets konto den 31.12.2015: = € 24.852,44

Berlin, den 26. Januar 2015

Ewald Mensch