

K/S NEUMÜNSTER A
Management-rapport – III. kvartal 2016
Mensch & Partnere Verwaltungs GmbH

Aktuel situation og udvikling

Ejendomme:

Også i 3. kvartal var der kun mindre istandsættelser og udgifterne androg ialt ca. € 3.600,00. Vi tilstræber også resten af året, at bruge så lidt som muligt på ejendommen, men der kan naturligvis altid opstå ”pludselige hændelser”, som kan kræve omgående reparation.

Vi har talt med McFit om deres istandsættelser og de har efter eget udsagn brugt et ”større beløb” på istandsættelse af bade faciliteter, som nu er moderne er funktionsdygtige igen.

Vi er fortsat igang med at undersøge udluftningen i den kinesiske restaurant, som ikke fungerer tilfredsstillende. Dette håndteres dog med tilsvarende undersøgelser om køling for både KiK og flere af lægerne i nabohuset. Måske kan vi finde en løsning på at etablere rigtige klimaanlæg mod at de forskellige lejere deltager i betalingen.

Vores nye vicevært, hr. Wingert, har nu arbejdet i og ved ejendommen siden 1. juli og vi er meget tilfredse med hans indsats. Vi har også spurgt forskellige lejere, som har betegnet ham som god og effektiv samt udtrykt deres glæde over, at de har ham som kontaktperson på stedet.

Vi har i 3. kvartal forhandlet en del med byens varmforsyning og truet med sagsanlæg, hvis ikke man snart fik afsluttet fjernvarmearbejderne foran ejendommen, som nu har stået på siden april 2016. Vi, som repræsentant for ejerne, er aldrig blevet officielt informeret om disse tiltag og hvad det hele går ud på, og undertegnede var aldeles overrasket ved at måtte konstatere, at selskabets grund var blevet gravet op i indkørslen på en længde af næsten 30m uden at vi nogensinde var spurgt eller havde fået information herom. Endvidere blev selskabets grundareal brugt som ”bygge- og lagerplads” ligeledes uden forudgående aftale herom. Som følge af de manglende aftaler og informationer truede vi forsynings selskabet med et erstatningskrav og selskabet kontaktede os herefter for at beklage, at de havde ”overset” at informere os/selskabet om de forskellige tiltag. Man lovede at få tingene færdige snart og vi kunne så også meget hurtigt derefter konstatere, at arbejderne virkelig blev afsluttet.

Udlejning:

Burger King

Vi er fortsat i løbende dialog med Burger King om fortsættelse af lejeaftalen udover 2018 og der er afholdt 2 møder med lejeren i sidste kvartal. Bl. a. blev der faktisk også drøftet et salg af ejendommen til lejeren, som han p.t. undersøger muligheden for, især omkring en god finansiering. Salgsprisen er oplyst til € 1.450.000,00.

Andre ledige lejemål

Vi har igen snakket med LBS om udlejning af enkelte lokaler i de ledige kontorlejemål, men er blevet enige om, at det ville være umuligt at finde lejere til de omkostninger, som en delvis udlejning vil kræve. LBS har også selv forhandlet om en samlet udlejning, bl.a. med et mæglerfirma, men det har ikke ført til en afslutning. Vi har nu aftalt, at LBS kontakter forskellige læger fra byens sygehus, som er under renovering samt indrykker annoncer i medicinske fagblade for at annoncere lokalerne som egnet til læger.

Huslejebetalinger:

Der er ingen problemer med huslejebetalingerne og lejer betaler deres leje som aftalt. Dog har vi fået et krav efter konkursboet fra radiologien, MVZ, som kræver samlet ca. € 6.000,00 i udbetaling af tilgodehavende fra a-conto betalingerne til driftsudgifter i 2013 og 2014. Det er korrekt, at vi har nægtet at udbetale disse beløb (som var lejerens tilgodehavende) under henvisning til at selskabet har et erstatningskrav på baggrund af kontraktbrud med lejekontrakten, som egentlig skulle løbe til 2031. Konkursadvokaten har dog under henvisning til det tyske konkurslov krævet beløbet udbetalt. Vi har nu måtte konstatere, at konkursloven virkelig giver ham medhold i, at tilgodehavender som er opstået imens konkursen var indledt og løbende, reelt tilhører boet og derfor også skal betales. Vi har derfor meddelt kurator, at selskabet vil udbetale tilgodehavende for at undgå ekstra omkostninger.

Aktuel lejeroversigt pr. 30.09.2016:

De med rosa markerede lejeforhold er ledige.

Mieter	Fläche	Netto-Miete	BK	Zuschläge (Steuer o.ä.)	Brutto-Miete	Vertragsbeginn	Laufzeit
Wertplan Nord GmbH		258,33 €	0,00 €	49,08 €	307,41 €	01.07.2001	31.12.2020
Schwarz Aussenwerbung		41,66 €	0,00 €	7,62 €	49,58 €	23.06.2015	22.06.2025
MedBaltic (orthop. Læger)	306,00	2.249,10 €	500,00 €	0,00 €	2.749,10 €	01.05.2013	31.12.2025
Burger King Büro	65,29	400,00 €	112,27 €	97,33 €	609,60 €	01.08.2011	31.03.2018
Sunpoint	171,64	1.716,40 €	284,22 €	380,12 €	2.380,74 €	15.05.2000	30.06.2018
Leerstand (tidl. fagforening)	252,58	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €		
Dr. Dose/Dr. Teufel	688,30	4.441,50 €	1.500,00 €	0,00 €	5.941,50 €	01.06.2014	31.05.2022
Fa. Kehlert, (Küchenstudio)	210,78	1.475,00 €	378,45 €	352,16 €	2.205,61 €	01.09.2013	31.08.2018
U. Dunsing (finansmægler)	70,00	700,00 €	114,60 €	154,77 €	969,37 €	01.12.2012	31.12.2017
o.t.n. Fehland, sanitetshus	75,00	487,50 €	116,42 €	11474 €	718,66 €	01.10.2013	31.12.2018
Physiotherapie Kuckuk	131,00	851,50 €	232,11 €	205,89 €	1.289,50 €	01.09.2013	31.12.2018
Erna Gerken GmbH	249,02	2.481,13 €	430,00 €	553,11 €	3.464,24 €	01.06.2005	31.05.2027
C & M Company GmbH	87,11	609,00 €	192,00 €	152,19 €	953,19 €	15.11.2007	14.11.2017
Thomas Wolff	64,64	520,00 €	110,50 €	0,00 €	630,50 €	01.09.2007	31.08.2017
Leerstand (tidl. Pierre Lang)	155,47	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €		
Kreisverein NM Kleingärtner eV	65,26	400,00 €	120,00 €	98,80 €	618,80 €	01.02.2010	31.01.2020
Systemedic læger	154,37	1.157,75 €	300,00 €	276,98 €	1.734,73 €	01.02.2012	31.01.2019
Labor Dr. Krause	65,17	438,12 €	190,00 €	119,34 €	747,46 €	01.01.2014	31.12.2018
Megabike	525,00	3.937,50 €	914,38 €	921,86 €	5.773,74 €	01.09.2012	30.09.2022
Postbank Finanzberatung AG	420,00	3.645,60 €	991,66 €	0,00 €	4.637,26 €	01.05.2001	30.04.2017
Shan Phönix, kin. Rest	920,00	6.300,00 €	1.777,75 €	1.534,77 €	9.612,52 €	01.10.2013	31.08.2023
McFit	1.825,00	14.508,75 €	1.754,54 €	3.090,03 €	19.353,32 €	01.04.2013	30.11.2022
Grono Bildungszentrum	242,57	1.819,28 €	616,39 €	0,00 €	2.435,67 €	01.06.2016	30.06.2017
Dr. Renata Patt	120,00	1.251,80 €	235,34 €	25,00 €	1.511,14 €	01.07.2012	31.01.2018
Kik	545,00	3.892,43 €	283,61 €	793,45 €	4.969,49 €	09.10.2000	08.10.2022
Burger King	415,00	7.500,00 €	400,00 €	1.501,00 €	9.401,00 €	01.04.2001	31.03.2018
Deutsche Konsum Grundb.AG	0,00	0,00 €	632,43 €	120,16 €	752,59 €		
	7.824,20	61.082,35 €	12.186,67 €	10.548,39 €	83.817,71 €		
Jahresgesamtmiete		732.988,20 €					

Driftsudgifter og likvidietsforløb i perioden:**K/S Neumünster A****Einnahmen/Ausgaben: 01.07.2016 - 30.09.2016**

Kontierung	Kontostand	30.06.2016	6.814,42 €	
	Bezeichnung	Datum	Betrag (brutto)	umlagefähig
	Mieteinnahmen	01.07.-30.09.16	258.786,56 €	
2300-01	Versicherungserstattung	01.07.-30.09.16	0,00 €	
Summe Einnahmen			258.786,56 €	
2531	Steuer and. EG-Länder (UST/VST DK)	01.07.-30.09.16	-1.487,75 €	
2795	Überweisung DK	01.07.-30.09.16	-140.000,00 €	
2797	Verrechnungskonto Rücklage	01.07.-30.09.16	-1.800,00 €	
4620	Vbd.Neumünster A 2007 ApS	01.07.-30.09.16		
4700	UST-VA (Deutschland)	01.07.-30.09.16	-23.374,68 €	
8500-01	Gesellschafterhonorar	01.07.-30.09.16	-5.950,99 €	
8591	Nova Group	01.07.-30.09.16		
9201/9391	Porto/Kontoführungsspesen	01.07.-30.09.16	-167,60 €	
9310/9311	Kosten des Aufsichtsrates	01.07.-30.09.16	-2.707,09 €	
9320	Prüfkosten	01.07.-30.09.16		
9331	Steuerberatungskosten	01.07.-30.09.16		
000.45	Fahrstuhl nicht umlegbar	01.07.-30.09.16	-741,74 €	
000.50	Strom Leerstand	01.07.-30.09.16	-46,00 €	
000.79/-02	Instandhaltung	01.07.-30.09.16	-3.687,93 €	
000.85-81	EDV Programm	01.07.-30.09.16	-113,94 €	
000.86-41	sonstige Gebühren	01.07.-30.09.16	-190,04 €	
000.86-60 / 61	Werbung - Inserate	01.07.-30.09.16		
000.86-70 / 91	Rechts- & Beratungskosten	01.07.-30.09.16		
000.90	Verwaltervergütung	01.07.-30.09.16	-6.981,92 €	
100.40/41	Wasser-/Abwasserabschläge	01.07.-30.09.16	-4.784,97 €	X
100.44	Wartungen	01.07.-30.09.16	-4.611,34 €	X
100.45	Aufzugskosten	01.07.-30.09.16	-4.306,43 €	X
100.46/47	Versicherung	01.07.-30.09.16	-4.030,56 €	X
100.49	Pflege der Aussenanlage	01.07.-30.09.16	-7.437,00 €	X
100.50	Strom	01.07.-30.09.16	-2.382,00 €	X
100.51	Straßenreinigung	01.07.-30.09.16	-1.402,98 €	X
100.52	Müllbeseitigung	01.07.-30.09.16	-1.473,25 €	X
100.57	Reinigung	01.07.-30.09.16	-2.230,98 €	X
100.60	Winterdienst	01.07.-30.09.16		X
100.73	Hauswart	01.07.-30.09.16	-4.922,61 €	X
100.74.	Grundsteuer	01.07.-30.09.16	-8.074,09 €	X
200.42	Wärme	01.07.-30.09.16	-14.135,27 €	X
Summe Ausgaben			-247.041,16 €	
Überschuss + / Fehlbetrag -			11.745,40 €	
	Kontostand	30.09.2016	18.559,82 €	
	Kontostand Rücklagen	30.09.2016	4.825,59 €	

<i>Overførsler til DK i perioden 01.07.2016- 30.9.2016:</i>	=	€ 140.000,00
<i>Saldoen på selskabets løbende konto per 30.09.2016:</i>	=	€ 18.559,82
<i>Saldoen på selskabets vedligeholdelsesopsparing pr. 30.09.2016: =</i>		€ 4.825,59

Finansiering af ejendommen

Vi fortsætter med forhandlinger med og via LBS om en ny finansiering af ejendommen med en af de nordtyske banker. LBS var repræsenteret ved ExpoReal i begyndelsen af oktober og har her præsenteret ejendommen for forskellige interessenter som finansieringsmulighed.

Berlin, den 28. Oktober 2016
Mensch & Partnere Verwaltungs GmbH

Ewald Mensch