

Management-rapport – 2. kvartal 2011

Mensch & Partnerne Verwaltungs GmbH

Aktuel situation og udvikling

K/S Neumünster

Radiologi

Der er endelig en afklaring med radiologi i forbindelse med betaling af byggetilskud fra ejerne. Administrator har efter godkendelse fra bestyrelsesformanden aftalt, at lejeren sender regninger på indretning og opførelse af skillevægge for ca. € 40.000,00, for indbygning af nye døre og vinduer og andre installationer for ca. € 20.000,00, samt den endelige regning for ny gulvbelægning i alle kontorrum. Alle beløb er ekskl. moms og den samlede udgift andrager herefter ca. € 75.000,00, hvilket er lidt billigere end aftalt.

Ombygningsarbejderne er fortsat i fuld gang og ejendommen/lejemålet er ved at blive forsynet med mere stærkstrøm. Der er opsat en ekstra transformator på friarealet og fassaden er åbnet for indbringelse af de helt store røntgen-maskiner. Så sent som idag har lejeren oplyst, at de igen er ca. 3-4 uger forsinket med færdiggørelsen, men forventer fuld drift i løbet af september.

Lejeren agter at afholde en formel åbningsreception, hvor alle byens læger, apoteker og klinikker er inviteret. Vi har efter forudgående aftale med bestyrelsen givet tilsagn om, at medvirke rent praktisk ved denne reception og stå for invitationen af øvrige lejere og de involverede myndigheder. Vi håber, at dette sætter mere fokus på ejendommen og dens muligheder. Denne åbningsceremoni er planlagt til at foregå i september.

Udlejning til Dr. Schultz

Gennem radiologi kom vi jo i kontakt med gynækolog Dr. Schultz, som har givet tilsagn om at leje de nu ledige lokaler fra Grone Bildungszentrum med ialt 154 m². Lejekontrakten er udarbejdet og fremsendt til lægen og vi forventer den underskrevet tilbage primo august, efter endt ferie.

Udvidelse af KIK/ udlejning T€di

Vi har modtaget afslag fra bystyret, på vores indsigelse af det 1. afslag og den videre konsekvens ville så være en retssag. Bestyrelsen har dog – med rette – besluttet ikke at ville føre en retssag, da en afgørelse kan trække ud i flere år og det er ingen interesseret i. Vi må derfor betragte disse planer med en udvidelse af tøjbutikken og nyudlejning til T€di som skrinlagt.

Vi fik i juni en ny potentiel lejer på banen til de tomme lokaler i stueetagen, som ønsker at indrette en kinesisk restaurant. Selskabet er kinesisk ejet og driver allerede 6 restauranter i hovedsagelig Lübeck og Hamburg. Manden har besøgt lokalerne i Neumünster og har beordret en arkitekt til at lave forskellige forslag til en indretning. I den forbindelse blev spørgsmålet stillet, om ejerne ville medvirke til en ombygning.

Efter en dialog med bestyrelsen blev dette principielt positivt besvaret, dog med en indikation om, at mulighederne til finansiering af ombygningen hos ejerne var begrænset og at man alternativt kunne tale om en periodevis lidt lavere lejebetaling.

Der har været afholdt yderligere et møde mellem arkitekten og restauratøren i begyndelsen af juli måned og her blev det besluttet at arbejde videre med sagen. Den kinesiske ejer af restaurantkæden var juli måned på ferie i Kina, men vi forventer ny kontakt i de kommende 1-2 uger.

Spillehal

Her har vi indekseret lejekontrakten fra 1. maj 2011. Lejen blev forhøjet med € 181,13 pr. måned og den nye leje andrager nu € 2.481,13.

FAW

Der blev pludselig konstateret nogle revner i væggen hos denne lejer, især i køkken og møderum. Vi undersøgte forholdet, men kunne ikke finde en egentlig årsag. Det blev besluttet at udbedre skaden og holde nøje øje med den videre udvikling. Omkostninger til udbedring beløb sig til omkring € 1.500,00.

Generelt vedr. lejere

Den 16. juni 2011 afholdt vi et lejermøde på stedet (i skolelokalerne fra Grøne skole) og der deltog ca. 70 % af lejerne. EM orienterede lejerne om ejendommens situation og den påtænkte udvikling. Endvidere drøftede vi udførligt situationen omkring parkeringspladsen.

Årsafregning af driftsomkostninger for 2010 er delvis afsluttet. Afregningerne for hus A og C blev udsendt den 24. marts 2011, men vi mangler fortsat hus B. Forsinkelsen her skyldes de manglende varmeafregninger fra Techem, som har tekniske problemer.

Hus A Ialt var der her i 2010 omkostninger for € 65.061,96; de samlede omkostninger udgjorde ejendomsskat, forsikring, pleje/renholdelse af udendørsanlæg, parkering og veje, vicevært og administrationsomkostninger. De kunne ikke omlægges fuldt ud så ejernes andel udgør € 2.929,52. Det resterende beløb blev omlagt på lejerne og alle har betalt deres efterbetalinger.

Hus C Her var der ialt i 2010 omkostninger for € 15.485,52; samtlige omkostninger kunne omlægges på lejerne og han har betalt de påløbne efterbetalinger.

Som nævnt mangler hus B; vi har lavet årsopgørelsen færdig, men mangler at indsætte varmeafregningen. Vi rykker løbende for afregningen hos Techem.

Aktuel lejeroversigt:

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
Burger King Büro	65,29	400,00 €	99,70 €	94,94 €	594,64 €	01.11.2000	31.10.2012
Manpower GmbH	162,9	1.303,21 €	351,50 €	314,39 €	1.969,10 €	11.01.2001	30.09.2011
Sunpoint	171,64	1.716,40 €	285,00 €	380,27 €	2.381,67 €	15.05.2000	14.05.2015
Industriegewerkschaft	252,58	2.375,77 €	521,56 €	0,00 €	2.897,33 €	01.04.2000	01.04.2013
MVZ /Nordrad	737,86	5.165,00 €	2.000,00 €	0,00 €	7.165,00 €	01.06.2010	31.07.2021
Leerstand (Schlecker)	210,78	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €		
Fahrschule Neumann	45	500,00 €	56,25 €	105,69 €	661,94 €	01.03.2003	31.03.2013
Leerstand (tidl. restaurant)	205,7	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €		
Erna Gerken GmbH	249,02	2.481,13 €	430,00 €	553,11 €	3.464,24 €	01.06.2005	30.04.2016
C & M Company GmbH	84,48	609,00 €	192,00 €	152,19 €	953,19 €	15.11.2007	14.11.2017
Thomas Wolff	65	520,00 €	110,50 €	0,00 €	630,50 €	01.09.2007	31.08.2012
Pierre Lang	251,47	1.729,70 €	515,00 €	426,49 €	2.671,19 €	01.03.2006	28.02.2012
Kreisverein NM Kleingärtner eV	65,26	400,00 €	120,00 €	98,80 €	618,80 €	01.02.2010	31.01.2015
Grone Bildungszentren	154,37	1.060,00 €	265,00 €	251,75 €	1.576,75 €	01.09.2009	31.08.2011
Grone Bildungszentren	65,17	465,00 €	110,00 €	109,25 €	684,25 €	01.09.2009	31.08.2011
Leerstand (Mediq Direct)	524,35	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €		
Postbank Finanzberatung AG	420	3.645,60 €	800,00 €	0,00 €	4.445,60 €	01.05.2001	30.04.2016
Mega bike	556	4.101,07 €	820,00 €	935,00 €	5.856,07 €	01.05.2002	30.04.2020
Expert Handels GmbH	2.317,63	12.351,00 €	3.700,00 €	3.049,69 €	19.100,69 €	01.04.2002	31.03.2013
FAW GmbH	242,57	2.000,00 €	500,00 €	0,00 €	2.500,00 €	01.07.2009	30.06.2012
Dr. Renata Patt	120	1.251,80 €	290,00 €	25,00 €	1.566,80 €	01.02.1998	31.01.2013
Kik	422,47	3.892,43 €	88,50 €	756,38 €	4.737,31 €	09.10.2000	08.10.2015
Burger King	415	10.314,91 €	400,00 €	2.035,83 €	12.750,74 €	01.04.2001	01.04.2016
Deltalux Holdings GP KG	0	0,00 €	650,00 €	123,50 €	773,50 €		
Jahresgesamtmiete	7.804,54	56.540,35 €	12.305,01 €	9.461,37 €	78.306,73 €		
		678.484,20 €					

Omlægning af finansieringen

Vi holder fortsat Corealcredit Bank, Frankfurt løbende underrettet om udviklingen i udlejnings- og fornyelsesprocessen og banken bekræfter løbende, at en finansiering fortsat er mulig.

Gennem formanden Kim Lang er der også taget kontakt til Sparkassen Nord-Øst i Slesvig-Holsten og her arbejdes der ligeledes med en bedømmelse af ejendommen til placering af en 1. prioritet.

Likviditetsforløb i perioden 1. april 2011 – 30. juni 2011:

Einnahmen-Ausgaben vom 01.01.2011 - 31.03.2011

Objekt Neumünster, Rendsburger Str. 2-24

Gesellschaft K/S Neumünster

Kontierung	Bezeichnung	Datum	Betrag	Verwendung	MW	umlagef. Kosten
	Mieteinnahme		241.750,02 €			
8200.100.74	Grundsteuer	17.02.2011	4.701,25 €	STADT NEUMUENSTER		x
8200.100.45-02	Aufzugsanlage	17.02.2011	3.566,90 €	SCHINDLER AUFZUEGE UN	19	x
11016X	UST	22.02.2011	868,80 €	FA FLENSBURG 2		
11017X	Auflösung Kaution	24.03.2011	600,68 €	STRAMBOWSKI, TINO UEB		
8200.100.46	Versicherung	20.01.2011	109,76 €	Erstattung Schaden		
Summe Einnahmen			251.597,41 €			
8200.100.47	Versicherung	03.01.2011	-163,60 €	69240013592/3M 692400		1
8200.100.46	Versicherung	07.01.2011	-1.638,29 €	69440000066-4M 699900		1
2795	Überweisung nach DK	10.01.2011	-2.000,00 €	Mieten Neumuenster		1
9900.000.87-01	UST	10.01.2011	-7.609,83 €	UST-VA 11.2010 RE 201	A0	1
2795	Überweisung nach DK	10.01.2011	-50.000,00 €	Mieten Neumuenster		1
8300.000.85-01	Postgebühren	11.01.2011	-11,73 €	X311210 377-12-2010 R	S9	
8200.000.85-01	Postgebühren	11.01.2011	-47,47 €	X311210 377-12-2010 R	19	
8300.000.90	Verwaltervergütung	20.01.2011	-978,12 €	X120111 005-01-2011 R	S9	1
8100.000.90	Verwaltervergütung	20.01.2011	-2.274,01 €	X120111 005-01-2011 R	19	1
8200.000.90	Verwaltervergütung	20.01.2011	-2.918,88 €	X120111 005-01-2011 R	19	1
8100.100.40	Wasser	01.02.2011	-140,62 €	Kd.583192/272741	7	1
8200.100.40	Wasser	01.02.2011	-155,84 €	Kd.583192/272758	7	1
8300.100.47	Versicherung	08.02.2011	-152,07 €	69240015485/5M 692400		1
8100.100.47	Versicherung	08.02.2011	-297,51 €	69240015486/3M 692400		1
8100.000.86-50	EMA-Anfrage	08.02.2011	-2.975,00 €	X140111 RE A002/2011	19	1
4700	UST	10.02.2011	-9.073,00 €	1/11 MELDUNG 2011 RE	A0	1
8100.000.90-03	Verwaltervergütung	11.02.2011	-208,85 €	RG. 407-12-2010		1
8300.000.90-02	Verwaltervergütung	11.02.2011	-424,93 €	RG. 401-12-2010		1
8100.000.90-02	Verwaltervergütung	11.02.2011	-1.054,45 €	RG. 401-12-2010		1
8200.000.90-02	Verwaltervergütung	11.02.2011	-1.720,43 €	RG. 401-12-2010		1
2795	Überweisung nach DK	11.02.2011	-2.000,00 €	Mieten Neumuenster		1
2795	Überweisung nach DK	11.02.2011	-50.000,00 €	Mieten Neumuenster		1
8300.100.51	Straßenreinigung	16.02.2011	-141,25 €	91051825-103 91051825		1
8100.100.41-01	NS-Wasser	16.02.2011	-228,75 €	91051819-105 91051819		1
8200.100.51	Straßenreinigung	16.02.2011	-288,57 €	91051824-103 91051824		1
8200.100.41-01	NS-Wasser	16.02.2011	-340,54 €	91051824-105 91051824		1
8100.100.51	Straßenreinigung	16.02.2011	-417,09 €	91051819-103 91051819		1
8200.000.86-51	Kosten des Geldverkehrs	08.03.2011	-5,75 €	RLS GEBUEHR		1
4700	UST	08.03.2011	-6.510,57 €	UST-VA 01.2011 RE 201	A0	1
2795	Überweisung nach DK	11.03.2011	-40.000,00 €	Mieten neumuenster		1
8100.000.86-70	RA-Kosten	14.03.2011	-41,66 €	RG.00146/2011 NEUMUEN		1
8100.000.86-41	Grundbuchgebühr	14.03.2011	-100,00 €	X280211 KZ 61007903 R	A0	1
8100.000.60	Winterdienst n.u.	14.03.2011	-279,00 €	RG.1616625/1138		1
8200.100.44-02	Wartungskosten	14.03.2011	-351,05 €	X250211 RE 20110174 R	19	1
8100.100.44-01	wartungskosten	14.03.2011	-937,19 €	X150211 RE 601026339	19	1
8200.100.60	Winterdienst	14.03.2011	-8.728,61 €	RG.9102331		1
8200.100.53-01	Brandmeldeanlage	23.03.2011	-54,41 €	40395100830617 FERNAL	S9	1
X	Kontoführungsgebühr	31.03.2011	-48,74 €			
8300.000.85-81	Wartungskosten Hard- und Software		-123,78 €	X231210 RE 6100336225	S9	
	Allg.strom n.u.		-170,34 €			
	Heizkosten		-17.030,87 €			
8100.000.86-61	Werbungskosten		-52,95 €		S9	
	Aufzugsanlage		-12.210,94 €		19	1
	Müllgebühren		-1.511,87 €			1
	Allg.strom		-927,53 €	Kd.583192/272762 KD.N	19	1
	Instandhaltung		-3.530,52 €			
	Abwasser		-374,00 €			1
	Hausmeister		-3.444,78 €	Rg. D001-2010 HM	19	1
	Gebäudereinigung		-1.568,01 €	Rg. D001-2010 TH-HM	19	1
8100.100.49-01	Pflege der Außenanlagen		-5.162,04 €	Rg. D001-2010 HM	19	1
	Grundsteuer		-12.270,72 €			1
2797	Anlage Instandh.rückl.		-1.761,01 €	Instandh.rücklage		1
Summe Ausgaben			-254.457,17 €			
Ergebnis			-2.859,76 €			

Overførsler til DK i perioden 01.04. - 30.06.2011 = 131.000 €

Saldo på bankkonto per 30.06.2011 = 8.739,21 €

Berlin, den 15.07.2011