

K/S NEUMÜNSTER A
Management-rapport – I. kvartal 2012
Mensch & Partnere Verwaltungs GmbH

Aktuel situation og udvikling

Udlejning:

MVZ-radiologi

Vi har fortsat en del mangler og manglende færdiggørelse af installationer i tilstødende lokaler til radiologien. Ligesom der stadig er deponeret en del materiale og affald i lokalerne fra Schlecker. Vi har derfor nægtet at betale den sidste regning fra radiologie, som dækker malerarbejde og bortkørsel af nedbrudt materiale (speciel affald). Radiologie har flere gange rykket for betalingen, men vi har afvist under henvisning til det manglende arbejde. Det ser dog p. t. ud til, at de forskellige håndværkere nu vil gøre deres arbejde færdige.

Udlejning kynægologi Asp & Partner, Kiel (tidl. nævnt som Dr. Schulz)

Her blev lejekontrakten jo underskrevet og lægerne er faktisk i gang med at indrette deres lokaler. Vi forventer en ibrugtagning og åbning af klinikken efter sommerferien.

Udlejning Manpower-lokalerne

Tandlægen har præsenteret os for en ny indretningsplan og forespurgt om tilskud/ betaling fra ejerne. Jeg har i første omgang oplyst, at ejerne har brugt alle finansieringsreserver til indretning/ombygning af McFit (efter Expert) samt radiologien og jeg tvivlede på at ejerne kunne yde et større tilskud til flytning af tandlægepraksis.

Vi har fortsat ej hellere en tilkendegivelse fra DRV om at de ville leje hele 2. sal i hus B, derfor mener jeg det er bedst at "henholde" tandlægen nogle måneder til efteråret.

Udlejning af Expert-lokalerne

McFit er nu færdige med deres indretningsplaner og vores arkitekt er fornyelig blevet informeret om diverse tiltag og materialevalg. Vi afventer dog fortsat byggetilladelse til fjernelse af rulletrapper/bånd og selvfølgelig også "grøn lys" fra Danmark om igangsætning af ombygningen.

Udlejning MediqDirect/ Flytning MegaBike

Her er situationen denne, at MegaBike har indvilliget i at flytte til lokalerne på vejsiden og er villige til at lave en ny langfristet kontrakt. Vi har søgt om tilladelse til at måtte lave en ny indgangsdør fra Rendsburger Str. og byen har ingen indvendinger. Vi får dog ikke lov til at lave en trappe på fortovet, men skal i stedet lave et vindfang indenfor lokalerne.

Flytningen afventer også underskrivelse af lejekontrakten for den kinesiske restaurant.

Udlejning til kinesisk restaurant

Vi har i marts og april afholdt en del møder med alle parter (kinesisk ejer, hans rådgivere samt arkitekt) for at få detaljerne drøftet og aftalt. Den store uoverensstemmelse var omkring betaling af alle omkostninger, men jeg forventer, at vi nu har fået forhandlet et acceptabel kompromis, som alle parter kan acceptere.

For 2 uger siden har vi modtaget en ny og mere detaljeret beskrivelse over arbejdsopgaver og fordeling af omkostninger mellem ejerne og lejereren og vi afventer nu kun en mere nøjagtig prisfastsættelse for dette arbejde.

Samtidig har lejereren kommenteret det sidste lejekontraktudkast og vi tager nu stilling til lejekontrakten i uge 19.

Udlejning af tidl. Schlecker lokaler

Lang om længe har vi en potentiel lejer til de tidligere Schlecker lokaler, nemlig et finansieringsinstitut, Dr. Klein med deres franchise-tager i Neumünster, Herr Kahn. Vi har undersøgt hans bonitet og den er i orden.

Hr. Kahn er villige til at leje hele arealet, selvom han i første omgang kun søgte ca. 120 m², men har til gengæld kun tilbudt € 6,00 pr m² i leje. Derudover kræver han, at ejerne afholder stort set alle omkostninger til indretning af kontorlokalerne, dvs.

- modernisering af personale-toiletter og køkken
- ny gulvbelægning
- opsætning af nye skillevægge til kontorbrug, med tilsvarende elinstallationer

Jeg anslår, at alt arbejde vil løbe op i ca. € 100.000,00, men måske kan man presse lejereren til at forhøje lejen eller overtage nogle af istandsættelserne.

Vi hører her gerne, hvad selskabets bestyrelse mener om en udlejning til Hr. Kahn??

Udlejning af køreskolen

Siden 1. marts er lejereren fraflyttet disse lokaler, da vi på grund af manglende betaling havde opsagt ham. Lokalerne er på 45 m² og vi forhandler p. t. med lejereren af Burger King om at flytte fra 1. sal ned i disse lokaler. Endvidere har vi BHW Immobilien, som har lokaler sammen med Postbank, som muligvis er interesseret. Dette afklares i de kommende uger.

Huslejebetalinger:

Da køreskolen er flyttet betaler samtlige lejere deres forpligtelser til tiden.

Vi opsparer jo siden november 2010 1 % af huslejen til ekstraordinære istandsættelser og saldoen på kontoen andrager pr. 30.03.2012: € 10.175,63

Omlægning af finansieringen

Vi har fortsat kontakt til 2 banker og en finansieringsmægler omkring en ny 1. prioritet og vi forventer helt klart, at en refinansiering vil være muligt, når både McFit og det kinesiske restaurant er "udlejet" og lejemålene under ombygning.

Aktuel lejeroversigt samt forventning til fremtidig udlejning

tidl. Manpower (evtl. tandlæge)	162,90	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €		
Burger King , Büro	65,29	400,23 €	99,70 €	94,99 €	594,91 €	01.08.2011	unbefr.
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	31.05.2030
tidl. Schlecker (evtl. finansmægl)	210,78	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €		
tom	45,00	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €		
tidl. restaurant Beefolsteiner	205,70	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	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	31.08.2012
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
Asp & Partnere	154,37	1.157,75 €	300,00 €	277,00 €	1.734,75 €	01.02.2012	31.01.2019
tidl. Grone skole	65,17	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	01.09.2011	
Megabike	524,35	3.412,50 €	800,00 €	800,38 €	5.012,88 €	01.06.2012	31.05.2022
Postbank Finanzberatung AG	420,00	3.645,60 €	800,00 €	0,00 €	4.445,60 €	01.05.2001	30.04.2016
kinesisk restaurant	960,00	6.500,00 €	820,00 €	1.390,80 €	8.710,80 €	01.08.2012	31.12.2022
Expert (ny: McFit)	1.825,00	13.687,50 €	2.000,00 €	2.980,63 €	18.668,13 €	01.05.2012	30.06.2022
FAW GmbH	242,57	2.000,00 €	500,00 €	0,00 €	2.500,00 €	01.07.2009	30.06.2012
Dr. Renata Patt (ny: DRV)	120,00	960,00 €	300,00 €	25,00 €	1.285,00 €	01.07.2012	30.06.2022
Kik	435,00	3.892,43 €	88,50 €	756,38 €	4.737,31 €	09.10.2000	08.10.2015
Burger King	415,00	10.314,91 €	400,00 €	2.035,83 €	12.750,74 €	01.04.2001	01.04.2016
Deltalux Holdings GP KG	0,00	0,00 €	650,00 €	123,50 €	773,50 €		
	7.796,00	61.626,25 €	11.031,96 €	10.239,39 €	82.897,59 €		
Jahresgesamtmiete		739.515,00 €					

Driftsudgifter og likvidietsforløb i perioden:

Overførsler til DK i perioden 01.01.2012 – 31.03.2012 = € 128.000,00

Saldoen på selskabets løbende konto per 31.03.2012 = € 42.926,90

Saldoen på selskabets vedligeholdelsesopsparing pr. 31.03.2012: = € 10.175,63

Berlin, den 23.04.2012

Objekt:

Gesellschaft:

K/S Neumünster

Bezeichnung	Datum	VS	Betrag (Brutto)
Mieteinnahmen	02.01.2012	601	236.898,77 €
236.898,77 €			
Pflege der Außenanlagen	02.01.2012	598	- 320,24 €
Gebäudereinigung	02.01.2012	598	- 298,65 €
Hauswart	02.01.2012	598	- 461,30 €
Pflege der Außenanlagen	02.01.2012	598	- 922,73 €
Gebäudereinigung	02.01.2012	598	- 224,02 €
Hauswart	02.01.2012	598	- 576,63 €
Pflege der Außenanlagen	02.01.2012	598	- 477,71 €
Hauswart	02.01.2012	598	- 110,33 €
Wartungskosten Hard-& Software	02.01.2012	503	- 10,40 €
Wartungskosten Hard-& Software	02.01.2012	503	- 16,97 €
Wartungskosten Hard-& Software	02.01.2012	503	- 4,19 €
Haftpflichtversicherung	03.01.2012	598	- 297,51 €
Haftpflichtversicherung	03.01.2012	598	- 163,60 €
Haftpflichtversicherung	03.01.2012	598	- 152,07 €
Heizkosten	05.01.2012	598	- 2.474,55 €
Umsatzsteuer	10.01.2012	801	- 5.981,60 €
Kontoführungsgebühren	16.01.2012	801	- 84,00 €
Überweisung nach DK	16.01.2012	801	- 56.000,00 €
sonstige betriebl. Aufwendung	16.01.2012	801	- 119,12 €
Heizkosten	16.01.2012	501	- 191,89 €
Instandhaltung	16.01.2012	503	- 1.046,72 €
Inserate/Anzeigen	16.01.2012	503	- 14,41 €
Wasser	16.01.2012	503	- 1.061,11 €
Entwässerung	16.01.2012	503	- 1.661,93 €
Inserate/Anzeigen	16.01.2012	503	- 14,41 €
Rücklage Instandhaltung	17.01.2012	898	- 600,00 €
Haftpflichtversicherung	18.01.2012	598	- 1.572,60 €
Gebäudeversicherung	18.01.2012	598	- 1.693,24 €
Löschbeiträge	18.01.2012	598	- 340,80 €
Gebäudeversicherung	18.01.2012	598	- 367,07 €
Verwaltervergütung	23.01.2012	503	- 2.084,41 €
Verwaltervergütung	23.01.2012	503	- 3.400,87 €
Verwaltervergütung	23.01.2012	503	- 840,00 €
Aufzugsanlagen	24.01.2012	598	- 14,65 €
Aufzugsanlagen	25.01.2012	598	- 14,11 €
Wasser	01.02.2012	598	- 152,98 €
Entwässerung	01.02.2012	598	- 230,00 €
Haftpflichtversicherung	01.02.2012	598	- 595,02 €
Pflege der Außenanlagen	01.02.2012	598	- 320,24 €
Gebäudereinigung	01.02.2012	598	- 298,65 €
Hauswart	01.02.2012	598	- 461,30 €
Wasser	01.02.2012	598	- 51,31 €
Entwässerung	01.02.2012	598	- 75,00 €
Pflege der Außenanlagen	01.02.2012	598	- 922,73 €
Gebäudereinigung	01.02.2012	598	- 224,02 €
Hauswart	01.02.2012	598	- 576,63 €

Haftpflichtversicherung	01.02.2012	598	-	83,16 €
Pflege der Außenanlagen	01.02.2012	598	-	477,71 €
Hauswart	01.02.2012	598	-	110,33 €
nicht Umlagefähige BK	07.02.2012	598	-	5,88 €
nicht Umlagefähige BK	07.02.2012	598	-	39,00 €
Beleuchtung	07.02.2012	598	-	149,34 €
Wärmeversorgung	07.02.2012	598	-	946,07 €
Beleuchtung	07.02.2012	598	-	79,06 €
Strom	07.02.2012	598	-	150,21 €
Umsatzsteuer	10.02.2012	801	-	7.723,00 €
Heizkosten	13.02.2012	598	-	9.880,02 €
Kontoführungsgebühren	15.02.2012	801	-	84,00 €
Überweisung nach DK	15.02.2012	801	-	56.000,00 €
Rücklage Instandhaltung	16.02.2012	898	-	600,00 €
Niederschlagswasser	16.02.2012	598	-	228,75 €
Aufzugsanlagen	16.02.2012	598	-	966,93 €
Strassenreinigung	16.02.2012	598	-	417,09 €
Müll	16.02.2012	598	-	58,25 €
Müll	16.02.2012	598	-	58,25 €
Müll	16.02.2012	598	-	58,25 €
Müll	16.02.2012	598	-	116,50 €
Müll	16.02.2012	598	-	116,50 €
Grundsteuer	16.02.2012	598	-	2.465,38 €
Niederschlagswasser	16.02.2012	598	-	340,54 €
Aufzugsanlagen	16.02.2012	598	-	2.335,38 €
Aufzugsanlagen	16.02.2012	598	-	815,00 €
Strassenreinigung	16.02.2012	598	-	288,57 €
Müll	16.02.2012	598	-	58,25 €
Müll	16.02.2012	598	-	688,25 €
Grundsteuer	16.02.2012	598	-	4.701,25 €
Strassenreinigung	16.02.2012	598	-	141,25 €
Müll	16.02.2012	598	-	58,25 €
Grundsteuer	16.02.2012	598	-	402,84 €
Instandhaltung	16.02.2012	503	-	103,53 €
Instandhaltung	16.02.2012	503	-	174,04 €
km aus Instandhaltung	16.02.2012	503	-	661,14 €
Post-und Fernsprechposten	16.02.2012	503	-	12,47 €
Wartungskosten Hard-& Software	16.02.2012	503	-	10,91 €
sonstige Gebühren	16.02.2012	503	-	6,59 €
Fahrkostenverwaltung	16.02.2012	503	-	427,60 €
Fahrkostenverwaltung	16.02.2012	503	-	217,28 €
Gartenpflege	16.02.2012	503	-	318,79 €
Winterdienst	16.02.2012	503	-	394,56 €
Instandhaltung	16.02.2012	503	-	168,91 €
km aus Instandhaltung	16.02.2012	503	-	1.078,69 €
Post-und Fernsprechposten	16.02.2012	503	-	20,34 €
Wartungskosten Hard-& Software	16.02.2012	503	-	17,80 €
sonstige Gebühren	16.02.2012	503	-	10,75 €
Fahrkostenverwaltung	16.02.2012	503	-	646,16 €
Gartenpflege	16.02.2012	503	-	918,55 €
Winterdienst	16.02.2012	503	-	1.136,88 €
Instandhaltung	16.02.2012	503	-	41,72 €
km aus Instandhaltung	16.02.2012	503	-	266,43 €
Post-und Fernsprechposten	16.02.2012	503	-	5,03 €
Wartungskosten Hard-& Software	16.02.2012	503	-	4,40 €
sonstige Gebühren	16.02.2012	503	-	2,66 €

Gartenpflege	16.02.2012	503	-	497,09 €
Winterdienst	16.02.2012	503	-	615,25 €
Aufzugsanlagen	22.02.2012	598	-	14,71 €
Aufzugsanlagen	23.02.2012	598	-	14,76 €
Umsatzsteuer	28.02.2012	801	-	1.993,17 €
Wasser	01.03.2012	598	-	152,98 €
Entwässerung	01.03.2012	598	-	230,00 €
Pflege der Außenanlagen	01.03.2012	598	-	320,24 €
Gebäudereinigung	01.03.2012	598	-	298,65 €
Hauswart	01.03.2012	598	-	461,30 €
Wasser	01.03.2012	598	-	51,31 €
Entwässerung	01.03.2012	598	-	75,00 €
Pflege der Außenanlagen	01.03.2012	598	-	922,73 €
Gebäudereinigung	01.03.2012	598	-	224,02 €
Hauswart	01.03.2012	598	-	576,63 €
Pflege der Außenanlagen	01.03.2012	598	-	477,71 €
Hauswart	01.03.2012	598	-	110,33 €
nicht Umlagefähige BK	06.03.2012	598	-	6,34 €
nicht Umlagefähige BK	06.03.2012	598	-	5,88 €
nicht Umlagefähige BK	06.03.2012	598	-	27,00 €
Beleuchtung	06.03.2012	598	-	149,34 €
Wärmeversorgung	06.03.2012	598	-	946,07 €
Beleuchtung	06.03.2012	598	-	79,06 €
Strom	06.03.2012	598	-	150,21 €
Heizkosten	06.03.2012	598	-	1.714,70 €
Umsatzsteuer	08.03.2012	801	-	7.086,55 €
Aufzugsanlagen	08.03.2012	598	-	2.960,00 €
Überweisung nach DK	13.03.2012	801	-	20.000,00 €
nicht Umlagefähige BK	13.03.2012	598	-	12,79 €
Rücklage Instandhaltung	15.03.2012	898	-	600,00 €
Instandhaltung	15.03.2012	503	-	86,32 €
Instandhaltung	15.03.2012	503	-	40,16 €
Instandhaltung	15.03.2012	503	-	58,01 €
Wartungskosten Hard-& Software	15.03.2012	503	-	10,91 €
Inserate/Anzeigen	15.03.2012	503	-	12,97 €
sonstige Wartung	15.03.2012	503	-	227,16 €
Wartung RLT Anlage	15.03.2012	503	-	168,36 €
Instandhaltung	15.03.2012	503	-	879,15 €
Instandhaltung	15.03.2012	503	-	62,48 €
Wartungskosten Hard-& Software	15.03.2012	503	-	17,80 €
Inserate/Anzeigen	15.03.2012	503	-	12,97 €
sonstige Wartung	15.03.2012	503	-	375,23 €
sonstige Wartung	15.03.2012	503	-	351,05 €
sonstige Wartung	15.03.2012	503	-	354,74 €
Wartung RLT Anlage	15.03.2012	503	-	278,12 €
Wartungskosten Hard-& Software	15.03.2012	503	-	4,40 €
Aufzugsanlagen	21.03.2012	598	-	14,73 €
Aufzugsanlagen	22.03.2012	598	-	14,76 €
Kontoführungsgebühren	31.03.2012	818	-	9,09 €
Kontoführungsgebühren	31.03.2012	818	-	38,00 €

- 204.615,82 €

32.282,95 €