

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

Aktuel situation og udvikling

Udlejning:

MVZ-radiologi

Som allerede meddelt bestyrelsen hørte vi sidst i december pludselig rygter om, at Nordrad i Hamburg, som er moderselskabet for MVZ Neumünster (lejerer) havde anmeldt betalingsstandsning for koncernen. Efter nærmere undersøgelse fik vi konstateret at dette var rigtig og at det også omfattede lejerer i Neumünster, som var et selvstændigt datterselskab. Vi har siden forsøgt at få kontakt med kurator, hvilket indtil i dag ikke er lykkedes. Vi har dog – efter vi sidst skrev til kurator – fået en opringning fra en af advokatkontorets fuldmægtige, som bad os vente med ”at opsige lejekontrakten uden varsel” (hvilket vi havde truet med). Vi har derfor udsat en opsigelse på grund af misligholdelse til midt i februar, hvor vi igen vil drøfte forholdet med bestyrelsen.

Øjensynligt arbejder kurator på en restrukturering af selskabet og der er vist flere interesserede parter, som ønsker at overtage aktiviteterne eller dele deraf. For Neumünsters vedkommende har vi også fået en henvendelse fra de ortopædiske læger, som vi forhandler udlejning af ”Manpower” lokalerne til, om disse også evt. kunne overtage radiologien.

Bortset fra, at vi siden 1. oktober ikke har modtaget lejebetalingen, er vi ikke nervøse for selskabets tilgodehavende og den fremtidige udlejning af lokalerne. Selskabet har som udlejer pant i indretningen og det meste af inventaret, inkl. en del dyre maskiner (dog ikke røntgen- og CV-maskinerne, da disse er leaset), som udgør en værdi af anslået € 300-400.000. Desuden kan de store røntgenmaskiner kun fjernes ved igen at åbne facaden og dette kan kun lade sig gøre med accept fra ejeren. Denne accept vil dog kun blive givet i tilfælde af, at samtlige restancer er betalt og at der er stillet bankgaranti eller kontant depositum for senere lukning og istandsættelse af facaden/lokalerne. Disse krav og omkostninger ved at fjerne maskinerne vil være så store, at en fortsættelse af lejemålet med et rekonstrueret selskab eller nye ejer vil være væsentlig mere økonomisk.

Det ærgerlige her er dog, at der nu i 5 måneder ikke er modtaget husleje og at likviditeten selvfølgelig mangler.

Udlejning Manpower-lokalerne

Ortopæderne, Dr. Bergmann & co. Er fortsat interesseret i at flytte til disse lokaler, men blev forskrækket af betalingsstandsningen i radiologien og har derefter oplyst, at de lige vil afvente, hvad der yderligere sker.

Midt i januar har Dr. Bergmann dog oplyst, at de også kunne være interesseret i at overtage selve radiologien, samtidig med, at de flytter til huset.

Jeg anbefalede ham at tage kontakt til kurator og indlede overtagelsesforhandlinger, men jeg har endnu ikke hørt om dette er sket, og om der er et resultat. Under alle omstændigheder har vi dog aftalt et møde ved det næste byggemøde i Neumünster, den 13. februar 2013.

Udlejning af Expert-lokalerne

Ombygningen til indretning af fitnesscentret "McFit" er i fuld gang, selvom vi har diverse problemer med den tekniske udførelse og især med lydisolering af gulvene. På den ene side har vi fundet ud af, at vi kan spare en del omkostninger ved i større grad at anvende det eksisterende udluftningsanlæg og kun udvide det til de af McFit krævede luftmængder. På den anden side har vi konstateret, at lydisoleringen i gulvene ikke svarer til McFit's krav (der er udarbejdet er rapport herom) og det kan i værste fald betyde, at hele slidlag skal udskiftes og erstattes af et bedre isoleret slidlag. Afgørelsen herom træffes på et byggemøde den 13.2. og med efterfølgende afstemning og godkendelse af bestyrelsen.

Udlejning MediqDirect/ Flytning MegaBike

Efter vi flere gange havde aftalt flytning til de nye lokaler med cykelforhandleren "MegaBike" og denne gang på gang har udsat denne flytning, havde vi et alvorlig sammenstød med lejeren i begyndelsen af januar måned. Forhandlingerne med denne lejer startede jo allerede i vinteren 2011/2012, hvor lejren overvejede at opsiges hans lejekontrakt på grund af Expert's flytning fra ejendommen. Lejeren ville have været berettiget til dette jfr. en bestemmelse herom i hans kontrakt. Da vi dog relativt hurtigt efter Experts opsigelse havde konceptet med McFit og den kinesiske restaurant klar, meddelte lejren "MegaBike" at han gerne ville blive i ejendommen og han indvilligede i, at flytte til de tomme lokaler langs hovedvejen. Vi fremsendte første udkast til en lejekontrakt i marts 2012 (snart et år siden).

Lejeren kommenterede kontrakten og havde diverse krav om ændringer og ville drøfte kontrakten med hans advokat. Men han stod ved, at han naturligvis vil flytte og bekræftede dette os i flere mails og overfor forskellige vidner. Da vi havde et mangeårig lejeforhold med ham i "bagagen" ville jeg ikke presse ham for at underskrive en ny lejekontrakt, men forhandlede løbende med ham. I september 2012 var vi så afklaret med byggeansøgninger, ny indretning m.v. at jeg igen koncentrerede vores forhandlinger på afslutning af en lejekontrakt med ham og vi fremsendte endnu et udkast, hvor hans diverse ønsker, som vi på selskabets vegne kunne acceptere, var indarbejdet. Han havde dog fortsat nye ønsker og var ikke helt klar over, hvornår han egentlig ville og kunne flytte ind. Vi stilede så imod slutningen af november, således at han kunne nå at få julehandlen i december med i de nye lokaler.

Desværre blev håndværkerne på grund af nye brandkrav fra myndighederne forsinket og lokalerne blev ikke færdige til den 15.11. som aftalt. Men han havde fortsat heller ikke underskrevet den nye lejekontrakt. Derefter aftalte vi så, at han blev i sine lokaler til udgang af december – for ikke at afbryde julehandlen – og at han så flyttede i begyndelsen af januar. Her meddelte han så pludselig, at han nu ønskede først at flytte ved udgangen af marts, før påsken. Det var så her, at jeg mistede tålmodigheden og gjorde det klar for ham, at der nu skal en acceptabel afgørelse på bordet eller vi ville være nødsaget til at opsiges hans kontrakt. Han afviste selvfølgelig at vi havde ret til dette, men efter en del korrespondance bekræftede han på ny, at han er indstillet på at flytte i slutningen af februar. Vi har nu møde den 13. februar 2013 for at færdigforhandle kontrakten, således at denne bliver underskrevet i februar. Vi håber ikke, at han her igen kommer med nye "afpresningsforsøg" og at der opnås en tilfredsstillende løsning for alle parter.

Udlejning til kinesisk restaurant

I mellemtiden er der kommet en delbyggetilladelse til indretning af restauranten, således at vi teoretisk kan påbegynde det væsentlige ombygningsarbejde med ændring af vægge, døre, vinduer og lignende. Vi er dog nødt til, at afvente flytningen af cykelforretningen, som nu forhåbentlig finder sted ultimo februar/ primo marts.

Restauranten har allerede fået leveret en masse inventar, som p. t. er opmagasineret i den tidligere restaurant.

Udlejning af tidl. Schlecker lokaler

Den ene af de to potentielle lejere, fru Pahlitsch, er sprunget fra med begrundelse i, at radiologien er i betalingsstandsning og hun så ikke ved, hvordan tingene i ejendommen vil udvikle sig. Vi har dog også på fornemmelsen, at indretningen blev ret dyr for hende og at hun har kigget efter billigere lokaler.

Vi har fortsat firma Kuckkuck: http://physioconcept-kuckuk.eu/Ueberuns_10.php , som er meget interesseret i at leje lokalerne og som arbejder sammen med de ortopædiske læger Dr. Bergmann & Co.

Hr. Kuckkuck er indstillet på at leje lokalerne, også til ca. € 7,50 + moms pr. m², men her afventes de videre forhandlinger med Dr. Bergmann. Som ovenfor nævnt er der nyt møde midt i februar 2013.

Udlejning af køreskolen

Disse lokaler er fuldstændig ny renoveret og fremtræder særdeles flotte. Hr. Dunsing, lejeren har også åbnet den 1.12.2012 og er meget tilfredse med lokalerne og placeringen af hans nye rådgivningsfirma for finansiering.

Huslejebetalinger:

Udover radiologien er der ingen problemer med huslejebetalingerne, bortset fra at vi naturligvis mangler indtægterne fra Expert og Schlecker. Dog begynder McFit vist at betale husleje fra 1. marts 2013.

Omlægning af finansieringen

Vi er fortsat direkte i kontakt med Volksbank, Neumünster samt gennem hr. Dunsing, finansmægler med nogle andre banker om finansiering af ejendommen. Direkte forhandlinger afventer mere fremskridt i ombygning og indretning af de nye lokaler til McFit og den kinesiske restaurant.

Aktuel lejeroversigt samt forventning til fremtidig udlejning
Lejeroversigt, som det vil se ud efter endt ombygning pr. 30.04.2013

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	31.10.2013
Dr. Bergmann (tdil. Manpower)	210,00	1.300,00 €	350,00 €	313,50 €	1.963,50 €	01.05.2103	30.04.2020
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	01.04.2014
MVZ /Nordrad	737,86	5.165,00 €	2.000,00 €	0,00 €	7.165,00 €	01.06.2010	31.05.2030
tidl. Schlecker (physiooterapie)	210,78	1.582,00 €	200,00 €	338,58 €	2.120,58 €	01.05.2013	30.04.2020
U. Dunsing (finansmægler)	70,00	700,00 €	75,00 €	147,25 €	922,25 €	01.12.2012	31.12.2017
Leerstand, Küchenstudio??	181,00	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	31.08.2013
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
Systemedic læger	154,37	1.157,75 €	300,00 €	277,00 €	1.734,75 €	01.02.2012	31.01.2019
Lagerlokale MVZ	65,17	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0	
Megabike	524,35	3.937,50 €	750,00 €	890,63 €	5.578,13 €	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 €	01.05.2013	31.12.2023
Expert (ny: McFit)	1.825,00	14.508,75 €	2.000,00 €	3.136,66 €	19.645,41 €	01.04.2013	31.08.2013
FAW GmbH	242,57	2.000,00 €	500,00 €	0,00 €	2.500,00 €	01.07.2009	30.06.2013
Dr. Renata Patt	120,00	1.251,80 €	290,00 €	292,94 €	1.834,74 €	01.02.1998	31.01.2018
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 €		
	7.843,40	66.846,30 €	11.596,96 €	11.552,95 €	89.996,20 €		
Jahresgesamtmiete		802.155,60 €					

Driftsudgifter og likviditetsforløb i perioden:

Overførsler til DK i perioden 01.010.2012 – 31.12.2012 =	€ 14.000,00
Betalinger af ombygningsomkostninger, arkitekt m.v. =	€ 103.608,00
Saldoen på selskabets løbende konto per 31.12.2012 =	€ 7.797,00
Saldoen på selskabets vedligeholdelsesopsparing pr. 31.12.2012: =	€ 15.610,78

Kontierung	Bezeichnung	Datum	Betrag (brutto)	umlagefähig
	Mieteinnahmen	01.10.-31.12.12	150.516,19 €	
Summe Einnahmen			150.516,19 €	
2300-01	Versicherungserstattungen	01.10.-31.12.12	6.419,76 €	
2795	Überweisung DK	01.10.-31.12.12	-14.000,00 €	
2797	Verrechnungskonto	01.10.-31.12.12	-1.800,00 €	
4700	UST-VA	01.10.-31.12.12	477,95 €	
8597	Ausbuchungen	01.10.-31.12.12	0,02 €	
9201/9391	Porto/Kontoführungsspesen	01.10.-31.12.12	-103,90 €	
000.42	Leerstand, Stadtwerke	01.10.-31.12.12	-12,00 €	
000.45	Inst. Aufzug	01.10.-31.12.12	-817,37 €	
000.50	Leerstand, Stadtwerke Strom	01.10.-31.12.12	-399,95 €	
000.79	Instandhaltung	01.10.-31.12.12	-30.778,87 €	
000.79-01	Umbau	01.10.-31.12.12	-72.829,78 €	
000.85-81	EDV Programm	01.10.-31.12.12	-132,44 €	
000.90	Verwaltervergütung	01.10.-31.12.12	-6.325,28 €	
000.90-01	Verwaltervergütung Vermiet.	01.10.-31.12.12	-1.666,00 €	
000.90-02	Verwalterverg. Fahrkosten	01.10.-31.12.12	-1.141,11 €	
000.90-03	Verwalterverg. Sonstiges	01.10.-31.12.12	-5.880,25 €	
100.40	Wasserabschläge	01.10.-31.12.12	-645,00 €	X
100.41	Abwasserabschläge	01.10.-31.12.12	-1.484,28 €	X
100.42	Wärme	01.10.-31.12.12	-62,14	X
100.45	Aufzugskosten	01.10.-31.12.12	-3.691,15 €	X
100.46	Versicherung	01.10.-31.12.12	-3.632,90 €	X
100.47	Gewässerschadenversicherung	01.10.-31.12.12	-163,60 €	X
100.49	Pflege der Aussenanlage	01.10.-31.12.12	-5.950,34 €	X
100.50	Strom	01.10.-31.12.12	-1.351,25 €	X
100.51	Straßenreinigung	01.10.-31.12.12	-846,87 €	X
100.52	Müllbeseitigung	01.10.-31.12.12	-1.154,25 €	X
100.53	Löschbeiträge	01.10.-31.12.12	-405,56 €	X
100.57	Reinigung	01.10.-31.12.12	-1.785,00 €	X
100.73	Hauswart	01.10.-31.12.12	-3.938,58 €	X
100.74.	Grundsteuer	01.10.-31.12.12	-7.569,47 €	X
200.42	Wärme	01.10.-31.12.12	-8.491,28 €	X
Summe Ausgaben			-170.160,89 €	
Überschuss			-19.644,70 €	

Berlin, den 31. januar 2013

Ewald Mensch