

K/S NEUMÜNSTER A
Management-rapport – II. kvartal 2018
Mensch & Partnere Verwaltungs GmbH

Aktuel situation og udvikling

Ejendomme:

Ejendommene er i god stand og udgifter til vedligeholdelse holdes mest muligt nede. Vi har endnu ikke opnået nogen enighed omkring klimaanlægget til lejerer MedBaltic og det bestående klimaanlægget hos radiologiet er i stand sat på lejerens regning mod, at vi har accepteret at klimaanlægget indtil videre udelukkende bruges af denne lejer. I indeværende kvartal er der afholdt ialt ca. € 2.000 til vedligeholdelse.

Udlejning:

Burger King

Lejeaftalen med Burger King er forlænget frem til 31.03.2020, men vi forsøger fortsat løbende at finde en langsigtet løsning.

Restaurant Phönix

Vi har indgået ny lejekontrakt med et holdingselskab fra den tidligere lejer og har i den forbindelse tilpasset husleje med et mindre beløb som regulering for indeksering, men væsentligst blev det nye lejemål **forlænget frem til 31.12.2028**.

MedBaltic

Der er endnu ikke fundet en løsning på klimatisering af deres lokaler, som i indeværende sommer var ulidelig varme på grund af beliggenhed i tagetagen samt den meget varme sommer. Vi arbejder fortsat på sagen og har et nyt møde med lægerne den 20.9.2018.

Andre lejemål

Lejemålet med Systemedic (gynækologerne) er opsagt til ophør den 31. marts 2019, hvor deres fastlejeperiode udløber. Vi har dog allerede i de sidste måneder forhandlet om overtagelse af lejemålet med lejerer af frisørsalon, fru El-Jundi, som ønsker yderligere lokaler til indrettelse af en skønhedsklinik. Vi har foreslået den nuværende lejer at fraflytte lokalerne nu mod kun at betale en mindre husleje på ca. € 350,00 om måneden i de kommende måneder. Den nye lejer vil så betale en reduceret leje i denne periode og stige til den normale leje fra 1.4.2019 – men der er endnu ikke opnået accept fra nogen af parterne. Vi forventer dog at få en fælles løsning i løbet af september 2018.

Grone skoles lejekontrakt skulle udløbe den 31. august 2018, men blev igen forlænget med 6 måneder. Vi er fortsat i dialog med lejerer om en lidt længere lejeperiode.

Aktuel lejeroversigt pr. 30.06.2018:

De med rosa markerede lejeforhold er fortsat ledige. Bortset fra de tidligere fagfor- eningslokaler er der fuld udlejning.

Mieter	Fläche	Netto- Miete	BK	Zuschläge (Steuer o.ä.)	Brutto-Miete	Vertrags- beginn	Laufzeit
Wertplan Nord GmbH		278,31 €	0,00 €	52,88 €	331,19 €	01.07.2001	31.12.2020
Schwarz Aussenwerbung		83,34 €	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	31.03.2019
Sunpoint	171,64	1.896,44 €	284,22 €	414,33 €	2.594,99 €	15.05.2000	30.06.2021
Leerstand (tidl. fagforening)	252,58	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €		
Dr. Dose/Dr. Teufel	688,30	4.818,10 €	1.500,00 €	0,00 €	6.318,10 €	01.06.2014	31.05.2022
Fa. Kehlert, (Küchenstudio)	210,78	1.475,00 €	378,45 €	352,16 €	2.205,61 €	01.09.2013	31.08.2020
U. Dunsing (finansmægler)	70,00	700,00 €	114,60 €	154,77 €	969,37 €	01.12.2012	31.12.2018
o.t.n. Fehland, sanitetshus	75,00	487,50 €	116,42 €	11474 €	718,66 €	01.10.2013	31.12.2018
Physiotherapie Schwan	131,00	851,50 €	222,00 €	203,97 €	1.277,47 €	01.03.2017	28.02.2022
Erna Gerken GmbH	249,02	2.481,13 €	430,00 €	553,11 €	3.464,24 €	01.06.2005	31.05.2027
El-Lundi (ny lejer)	87,11	633,61 €	150,00 €	148,89 €	93250 €	01.12.2017	31.12.2022
Thomas Wolff	64,64	520,00 €	110,50 €	0,00 €	630,50 €	01.09.2007	31.08.2018
Holsten Physio GbR	155,47	888,24 €	225,00 €	211,52 €	1.324,76 €	01.09.2017	31.12.2022
Kreisverein NM Kleingärtner eV	65,26	438,63 €	120,00 €	98,80 €	657,43 €	01.02.2010	31.01.2020
Systemedic læger	154,37	1.157,77 €	300,00 €	276,98 €	1.734,75 €	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	30.04.2019
Shan Phönix, kin. Rest	920,00	6.500,00 €	2.535,15 €	1.716,68 €	10.751,83 €	01.10.2013	31.12.2028
McFit	1.825,00	14.508,75 €	1.754,54 €	3.090,03 €	19.35332 €	01.04.2013	30.11.2022
Grone Bildungsyentrum	242,57	1.819,28 €	616,39 €	0,00 €	2.435,67 €	01.06.2016	31.08.2018
Dr. Renata Patt	120,00	1.276,80 €	276,71 €	25,00 €	1.538,51 €	01.07.2012	31.01.2019
Kik	545,00	3.892,43 €	283,61 €	793,45 €	4.969,49 €	09.10.2000	08.10.2022
Provinzial, 4 Stellplätze	0,00	100,00 €	0,00 €	19,00 €	119,00 €	01.12.2017	unbefristet
Burger King	415,00	7.500,00 €	400,00 €	1.501,00 €	9.40100 €	01.04.2001	31.03.2020
Deutsche Konsum Grundb.AG	0,00	0,00 €	632,43 €	120,16 €	752,59 €		
Jahresgesamtmiete	7.824,20	62.977,15 €	13.158,33 €	10.993,60 €	87.062,70 €		
		755.725,80 €					

Driftsudgifter og likvidietsforløb i perioden:

Indtægter og Udgifter i perioden: 01.04.2018 – 30.06.2018:

Overførsler til DK i perioden 01.04.2018 – 30.06.2018:	=	€ 140.000,00
Saldoen på selskabets løbende konto per 30.06.2018:	=	€ 10.275,03
Saldoen på selskabets vedligeholdelsesopsparing pr. 30.06.2018:	=	€ 17.425,59

K/S Neumünster A

Einnahmen/Ausgaben: 01.04.2018 - 30.06.2018

Kontierung	Bezeichnung	Datum	Betrag (brutto)	umlagefähig
	Kontostand	31.03.2018	5.357,28 €	
	Mieteinnahmen	01.04.-30.06.18	267.389,70 €	
	Erstattung durch Mieter	01.04.-30.06.18	0,00 €	
2300-01	Versicherungserstattung	01.04.-30.06.18	0,00 €	
Summe Einnahmen			267.389,70 €	
250001	Steuer and. EG-Länder (UST/VST DK)	01.04.-30.06.18	0,00 €	
279901	Überweisung DK	01.04.-30.06.18	-140.000,00 €	
279901	Verrechnungskonto Rücklage	01.04.-30.06.18	-1.800,00 €	
470502/3	UST-VA (Deutschland)	01.04.-30.06.18	-31.515,11 €	
807000	Instandhaltung	01.04.-30.06.18	-2.164,79 €	
807506	Porto/Kontoführungsspesen	01.04.-30.06.18	-73,93 €	
807507	Prüfkosten	01.04.-30.06.18	0,00 €	
807508	Rechts- & Beratungskosten	01.04.-30.06.18	-25,00 €	
807510	Strom Leerstand	01.04.-30.06.18	-33,00 €	
807511	Grundsteuer nicht umlegbar	01.04.-30.06.18	0,00 €	
807516	sonstige Gebühren	01.04.-30.06.18	0,00 €	
807523	Steuerberatungskosten	01.04.-30.06.18	-3.227,40 €	
850700	Kosten des Aufsichtsrates	01.04.-30.06.18	0,00 €	
850701	Vergütung an Mitunternehmer	01.04.-30.06.18	0,00 €	
886000/-2/-3	Verwaltervergütung	01.04.-30.06.18	-7.335,40 €	
886001	Vermietungshonorar	01.04.-30.06.18	-15.470,00 €	
886006	Gesellschafterhonorar	01.04.-30.06.18	0,00 €	
886007	Sonderleistung Gesellschaftsverwaltung	01.04.-30.06.18	0,00 €	
886008	Sonderleistung Gesellschaftsverwaltung	01.04.-30.06.18	0,00 €	
800060/-61	Wasser	01.04.-30.06.18	-2.376,00 €	X
800110	Niederschlagswasser	01.04.-30.06.18	-251,97 €	X
800161	Abwasser	01.04.-30.06.18	-2.937,00 €	X
800261	Wärme	01.04.-30.06.18	-13.650,00 €	X
800462/-63/-64/-65	Aufzugskosten	01.04.-30.06.18	-4.346,04 €	X
800567/-68/-69	Straßenreinigung	01.04.-30.06.18	-1.216,87 €	X
800600/-6X	Müllbeseitigung	01.04.-30.06.18	-2.723,00 €	X
800700	Reinigung	01.04.-30.06.18	-2.230,98 €	X
800750	Winterdienst	01.04.-30.06.18	-2.579,92 €	X
800800	Ungezieferbekämpfung	01.04.-30.06.18	0,00 €	X
800901	Pflege der Aussenanlage	01.04.-30.06.18	-7.437,01 €	X
800903	Hauswart	01.04.-30.06.18	-4.922,61 €	X
801160/-61/-62/-63	Strom	01.04.-30.06.18	-2.424,00 €	X
801300/-11	Versicherung	01.04.-30.06.18	-4.299,97 €	X
801867/-69	Grundsteuer	01.04.-30.06.18	-8.074,08 €	X
802001/-02/-60	Wartungen	01.04.-30.06.18	-1.357,87 €	X
Summe Ausgaben			-262.471,95 €	
Überschuss + / Fehlbetrag -			4.917,75 €	
	Kontostand	30.06.2018	10.275,03 €	
	Kontostand Rücklagen	31.03.2018	17.425,59 €	

Salg og/eller finansiering af ejendommen

Administrator har ingen konkrete salgsforhandlinger i gang. Der har været en livlig interesse fra flere potentielle købere, men desværre har der enten været alt for lave bud eller manglende interesse på grund af for korte løbetider på lejekontrakter. Eller faktisk en kombination af begge dele.

Ej hellere har købsinteresse fra en dansk kontakt, Søren Balling, siden januar 2018 ikke ført til nogle konkrete salgsforhandlinger på nuværende tidspunkt.

Vi har derfor påny aktiveret salgsbestræbelserne gennem yderligere mæglerkontakter og vil i løbet af efteråret udbygge salgsaktiviteter efter aftale med bestyrelsen, bl. a. med en særskilt præsentation af ejendommen på EXPO Real i begyndelsen af oktober ved hjælp af en mæglerkontakt her fra Berlin, såfremt der til den tid ikke er konkrete forhandlinger med nogen potentiel køber.

Vi har dog muligvis også fået kontakt til en finansieringskilde, som evt. kunne være interesseret i at skaffe en tysk finansiering for ejendommen. Vi har vurderet denne mulighed og er kommet frem til, at vi på baggrund af de nuværende lejeindtægter muligvis kunne få et tysk lån i nærheden af ca. € 7.500.000,00 (= ca. 10 gange lejen). Såfremt selskabet skulle have interesse i et sådan alternativ, kan vi undersøge muligheden mere konkret.

Berlin, den 28. August 2018

Mensch & Partnere Verwaltungs GmbH

Ewald Mensch