

**K/S NEUMÜNSTER A**  
**Management-rapport – I. kvartal 2015**  
**Mensch & Partnere Verwaltungs GmbH**

**Aktuel situation og udvikling**

**Udlejning:**

**MVZ-radiologi**

Vi har fortsat en retslig efterspil med MVZ, idet kurator kræver det af MVZ betalte depositum tilbage under henvisning til konkursloven. Han mener ikke, at vi kan modregne i erstatningskravet på grund af ophævelsen af kontrakten før udløb. Vi drøfter sagen med vores advokat og forsøger at løse problemet uden at det koster kationen i advokathonorar.

Curagita, som har overtaget de andre klinikker fra konkursboet, har fået fjernet de store røntgenmaskiner i efteråret og alle håndværksmæssige forandringer inkl. åbningen af facaden er repareret og afsluttet. Tingene blev ordentlig gennemført og afsluttet. EM har selv deltaget i overdragelse og tilstandskontrol.

**Andre lejermål**

Vi har modtaget en opsigelse fra både Burger King Restauranten og fra skolen FAW GmbH. Burger King har opsagt til 31.03.2016 (udløb af kontrakten) og skolen til 30.06.2015. Vi har længe forhandlet med en alternativ fortsættelse af lejekontrakten for Burger King via overtagelse af en anden franchise-tager, men i sidste ende er den anden interessant sprunget fra og har meddelt, at han ikke kan magte det økonomisk. Som konsekvens hertil har den nuværende lejer opsagt kontrakten.

Vi har drøftet dette med ham og har påny aftalt et møde i Neumünster, hvor vi i hvertfald vil drøfte aflevering og overtagelse af ejendommen, men evt. også en alternativ fortsættelse på andre økonomiske vilkår.

**Udlejning Burger King**

Vi har taget kontakt til McDonalds for at høre, om denne kæde evt. kunne være interesseret i at overtage beliggenhed hos os, da deres egen beliggenhed, ca. 400 m længere mod nord, ikke er så attraktive. Vi har telefonisk fået oplyst, at det "principielt" kunne være interessante, men at der p. t. sker en strukturænding hos McDonalds og man vil gerne afvente resultatet af dette i de kommende måneder.

Endvidere har vi taget kontakt til en mindre Burger-kæde med økologiske produkter, men her har vi endnu ikke fået svar.

Udover disse tiltag er der fortsat interesse hos en eksisterende "Döner-kæde" i byen for denne beliggenhed. Men forinden vi forhandler med ham, vil vi gerne afvente reaktion fra kæderne.

### **Udlejning skole**

Her har vi afholdt et møde med lejereren af tandlægeklinikken ved siden af, som gerne vil udvide sine lokaler. Tandlæge Pat er meget interesseret i at overtage ca. 50m<sup>2</sup> og vil evt. også gerne betale alle omkostninger for ombygningen. Man har nu bedt deres specielle indretnings-service for tandlægeklinikker om at lave en ny indretningsplan med den påtænkte udvidelse. Planen forventes i 1. halvdel af maj måneden.

### **Ledige lejemål**

Fra de ledige lejemål har vi nu lavet en aftale om udlejning af ca. 100 m<sup>2</sup> fra de tidl. Pierre Lang lokaler. Dette areal overtages af naboen, MedBaltic som lægger arealet sammen med deres klinik og her også tilbyder røntgen for orthopædiske skader /behandlinger.

På baggrund af udvidelsen og de relativ dyre ombygningsomkostninger, som næsten fuldstændig betales af lejereren, er der lavet en ny 10-årig lejekontrakt på samtlige arealer, altså også på det eksisterende lejemål.

### **Huslejebetalinger:**

Der er ingen større problemer med huslejebetalingerne og også alle nye lejer betaler deres leje præcist. Vi har dog fortsat en uafklaret situation med betalingsstandsning af frisørkæden CM, men også her betales lejen præcist fra kurator.

Vi havde et problem med vandforbruget med McFit og restaurant Phönix, som har et væsentlig større vandforbrug end tidligere vurderet. Dette har medført, at begge lejer betalte et alt for lavt a-conto forbrug. Forsyningselskabet, byens vandværk, har sendt en meget stor efterregning for 2014 og samtidig forhøjet opkrævning for 2015 væsentligt. Vi har naturligvis tilsvarende sendt en højere opkrævning til lejerne, men her har vi fortsat ret store beløb udestående.

### **Aktuel lejeroversigt pr. 31.03.2015:**

De med rosa markerede lejeforhold er ledige, de med gul farve markerede felter viser nye forlængelser og de med rød farve markerede datoer modtagne opsigelser:

### **Arkitekt og finansiering af ombygning**

Der er ikke sket yderligere i sagen, men der har ej heller været kontakt siden i januar 2015.

### **Salg og/eller finansiering af ejendommen**

Finansieringen er – så vidt vi ved – aftalt med Vestjysk Bank og der har ikke været yderligere tiltag fra vores side.

Der har været en henvendelse fra en potentiel køber, men på baggrund af de uafklarede lejeforhold, især med Burger King, er der ikke ført nogen forhandlinger.

**Driftsudgifter og likvidietsforløb i perioden:**

<i>Overførsler til DK i perioden 01.01.2015 – 31.03.2015:</i>	=	€	<b>130.000,00</b>
<i>Saldoen på selskabets løbende konto per 31.03.2015:</i>	=	€	<b>7.827,13</b>
<i>Saldoen på selskabets vedligeholdelsesopsparing pr. 31.03.2015: =</i>		€	7.671,87

**Aktuel oversigt er under udarbejdelse**

Berlin, den 15. April 2015

Ewald Mensch