

**K/S NEUMÜNSTER A**  
**Management-rapport – III. kvartal 2014**  
**Mensch & Partnere Verwaltungs GmbH**

**Aktuel situation og udvikling**

**Udlejning:**

**MVZ-radiologi**

Radiologien blev overtaget af en ny lejer, Dr. Dose og Dr. Teufel, som tidligere har drevet et tilsvarende radiologi i byens sygehus og er nu på grund af en fuldstændig renovering af sygehuset flytter herover i selskabets bygning. Der er foreløbig indgået en lejekontrakt frem til maj 2022, men med mulighed for forlængelse.

Lægerne overtog en del af udstyret fra den tidligere radiologi, men ikke alt. Nogle meget store røntgenmaskiner skulle fjernes fra bygningen, til dels gennem en åbning af facaden. Vi havde i lang tid modsat os disse tiltag med krav om betaling af erstatning for tabt husleje fra konkursboet, men selskabets advokat frarådede os at lade det føre til en retssag, da konkursboet havde udvidet beføjelser for at gennemtrumfe deres interesser. Vi indvilligede derfor til sidst i at fjernelse af disse maskiner kunne ske mod en sikkerhedsstillelse for alle bygningsmæssige tiltag. Her blev der så deponeret en sum på € 50.000,00 hos en notar. Vi er nu igang med at kontrollere de sidste reparationer, især i gulvene, hvor disse maskiner har været monteret, samt mindre beskadigelser ved døre og malerarbejde. Vi forventer at alt er tilbage i den normale stand ultimo november.

Herefter bør der igen være "hverdag" i radiologien.

**Andre lejemål**

Vi har forlænget flere andre lejemål i løbet af de sidste måneder, herunder blandt andet lejemålet med spillehalen frem til maj 2027, solcentret frem til juni 2018, kontorlejemål med gartnerforening frem til januar 2020 og tandlægen frem til januar 2018. Derimod er der også modtaget 2 opsigelser på kontorlejemålene i bygning A (hvor McFit og andre erhverv er). Her har skolen på 2. sal opsagt lejemål og lejeren af Burger King har ligeledes for få dage siden opsagt sit kontorlejemål til udløb om et år.

Der forhandles med Burger King om en ny lang kontrakt. Oplæg er sendt til Burger King og næste møde er berammet til 26. November 2014.

**Ledige lejemål**

Vi har p.t. 2 ledige kontorlejemål i bygning B, som begge godt kunne anvendes til medicinsk brug. Vi er i dialog med 2 læger, men har endnu ikke modtaget noget konkret udsagn om reel interesse.

### Huslejobetalinger:

Der er ingen større problemer med huslejobetalingerne og også alle nye lejere betaler deres leje punktligt. Vi har dog stadigvæk en uafklaret situation med betalingsstandsning af frisørkæden CM og afventer fortsat rettens endelige stillingtagen. Huslejen betales dog præcist hver måned.

### Aktuel lejeroversigt pr. 31.10.2014:

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

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
MedBaltic (orthop. Læger)	210,00	1.303,21 €	351,50 €	314,39 €	1.969,10 €	01.05.2013	31.12.2020
Burger King Büro	65,29	400,23 €	99,70 €	94,99 €	594,91 €	01.08.2011	31.10.2015
Sunpoint	171,64	1.716,40 €	285,00 €	380,27 €	2.381,67 €	15.05.2000	30.06.2018
Leerstand (tidl. fagforening)	252,58	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €		
Dr. Dose/Dr. Teufel	688,30	4.441,50 €	1.500,00 €	0,00 €	5.941,50 €	01.06.2014	31.05.2022
Fa. Kehlert, (Küchenstudio)	210,78	1.475,00 €	250,00 €	327,75 €	2.052,75 €	01.09.2013	31.08.2018
U. Dunsing (finansmægler)	70,00	700,00 €	75,00 €	147,25 €	922,25 €	01.12.2012	31.12.2017
o.t.n. Fehland, sanitetshus	75,00	487,50 €	200,00 €	130,63 €	818,13 €	01.10.2013	31.12.2018
Physiotherapie Kuckuk	131,00	851,50 €	250,00 €	209,29 €	1.310,79 €	01.09.2013	31.12.2018
Erna Gerken GmbH	249,02	2.481,13 €	430,00 €	553,11 €	3.464,24 €	01.06.2005	31.05.2027
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	31.08.2014
Leerstand (tidl. Pierre Lang)	251,47	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €		
Kreisverein NM Kleingärtner eV	65,26	400,00 €	120,00 €	98,80 €	618,80 €	01.02.2010	31.01.2020
Systemedic læger	154,37	1.157,75 €	300,00 €	277,00 €	1.734,75 €	01.02.2012	31.01.2019
Labor Dr. Krause	65,17	521,36 €	150,00 €	0,00 €	671,36 €	01.01.2014	31.12.2018
Megabike	525,00	3.937,50 €	750,00 €	890,63 €	5.578,13 €	01.09.2012	30.09.2022
Postbank Finanzberatung AG	420,00	3.645,60 €	800,00 €	000 €	4.445,60 €	01.05.2001	30.04.2016
Shan Phönix, kin. Rest	920,00	6.300,00 €	1.000,00 €	1.387,00 €	8.687,00 €	01.10.2013	31.08.2023
McFit	1.825,00	14.508,75 €	2.000,00 €	3.136,66 €	19.645,41 €	01.04.2013	30.11.2022
FAW GmbH	242,57	2.000,00 €	500,00 €	0,00 €	2.500,00 €	01.07.2009	30.06.2015
Dr. Renata Patt	120,00	1.251,80 €	290,00 €	25,00 €	1.566,80 €	01.07.2012	31.01.2018
Kik	545,00	3.892,43 €	88,50 €	756,38 €	4.737,31 €	09.10.2000	08.10.2022
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 €		
	7.824,20	63.173,90 €	10.792,20 €	11.089,75 €	85.055,84 €		
Jahresgesamtmiete		758.086,80 €					

## **Arkitekt og finansering af ombygning**

Undertegnede har den 18. september holdt et møde med arkitekt og hans advokat for at undgå en langvarig retssag. Her blev der aftalt, at arkitekten endnu engang laver en korrekt og omfattende opstilling af byggeudgifter med forklaring på de afvigelser, som er realiseret i forhold til hans budget. Hans hovedargumentation er jo fortsat, at budgettet kun var vejledende og at ingen på daværende tidspunkt kunne beregne de faktiske udgifter på baggrund af manglende byggebeskrivelser og myndighedskrav. En del af afvigelseerne skyldes de tekniske installationer, krævet ændret af myndigheder og en del er på grund af lejernes anfordringer og udlejerens accept.

Vi har naturligvis fortsat argumenteret for selskabets synspunkter. Vi har efter rådføring med selskabets advokat dog måtte erkende, at der er en meget stor risiko for, at vi kan tabe en kommende retssag med det efterfølgende resultat, at vi skal betale hele arkitektens samlede regning og sagens omkostninger.

Vi har derfor indvilliget at betale yderligere et a-conto beløb med € 8.000,00 på betingelse af, at arkitekten specificerer sit arbejde for restaurant Phönix, således at denne byggeansøgning kan faktureres til restauranten. Her taler vi om en betaling fra restauranten på ca. € 6.000,00.

## **Finansiering af ejendommen**

Bestyrelsen har jo selv i længere tid ført forhandlinger om en ny finansiering og her afventes der fortsat en endelig afgørelse. Administrationen har i forbindelse med finansieringen af en anden ejendom fået en tilkendegivelse om, at finansieringen af ejendommen i Neumünster ligeledes kunne være interessante for denne bank, og der indikeres en finansieringsrente på ca. 2,0 % for 5 års løbetid og ca. 2,25% for en 10-års løbetid. Disse indikationer er dog fra ultimo september 2014.

Der afholdes møde med den pågældende bank den 20.11.2014 i Hamburg og her vil vi igen spørge til en aktuel finansiering for Neumünster.

**Driftsudgifter og likvidietsforløb i perioden:**

<i>Overførsler til DK i perioden 01.07. – 30.09.2014</i>	=	€ 159.000,00
<i>Saldoen på selskabets løbende konto per 30.09.2014:</i>	=	€ 6.337,37
<i>Saldoen på selskabets vedligeholdelsesopsparing pr. 30.09.2014: =</i>		€ 4.227,14

	Kontostand	30.06.2014	26.515,09 €
<b>Kontiering</b>	<b>Bezeichnung</b>	<b>Datum</b>	<b>Betrag (brutto)</b>
	Mieteinnahmen	01.07.-30.09.14	252.293,96 €
<b>Summe Einnahmen</b>			<b>252.293,96 €</b>
2531	Nova	01.07.-30.09.14	-1.412,69 €
2795	Überweisung DK	01.07.-30.09.14	-159.000,00 €
2797	Verrechnungskonto Rücklage	01.07.-30.09.14	-1.800,00 €
4700	UST-VA	01.07.-30.09.14	-25.292,72 €
8500	sachliche Verwaltungsaufwendung	01.07.-30.09.14	-5.650,78 €
8591	Nova Group	01.07.-30.09.14	-296,85 €
9201/9391	Porto/Kontoführungsspesen	01.07.-30.09.14	-108,50 €
9320	Prüfkosten	01.07.-30.09.14	-4.042,55 €
000.45	Fahrstuhl nicht umlegbar	01.07.-30.09.14	-867,42 €
000.50	Strom Leerstand	01.07.-30.09.14	-48,00 €
000.79/-02	Instandhaltung	01.07.-30.09.14	-6.875,64 €
000.85-81	EDV Programm	01.07.-30.09.14	-106,95 €
000.86-70 / 91	Rechts- & Beratungskosten	01.07.-30.09.14	-4.855,20 €
000.90	Verwaltervergütung	01.07.-30.09.14	-11.277,49 €
100.40/41	Wasser-/Abwasserabschläge	01.07.-30.09.14	-1.853,95 €
100.44	Wartungen	01.07.-30.09.14	-1.195,77 €
100.45	Aufzugskosten	01.07.-30.09.14	-3.908,66 €
100.46/47	Versicherung	01.07.-30.09.14	-3.952,45 €
100.49	Pflege der Aussenanlage	01.07.-30.09.14	-7.437,00 €
100.50	Strom	01.07.-30.09.14	-1.395,00 €
100.51	Straßenreinigung	01.07.-30.09.14	-1.402,98 €
100.52	Müllbeseitigung	01.07.-30.09.14	-1.473,26 €
100.57	Reinigung	01.07.-30.09.14	-2.230,98 €
100.73	Hauswart	01.07.-30.09.14	-4.922,61 €
100.74.	Grundsteuer	01.07.-30.09.14	-7.569,47 €
200.42	Wärme	01.07.-30.09.14	-13.494,76 €
<b>Summe Ausgaben</b>			<b>-272.471,68 €</b>
<b>Überschuss</b>			<b>-20.177,72 €</b>
	Kontostand	30.09.2014	<b>6.337,37 €</b>

Berlin, den 5. november 2014

Ewald Mensch