

K/S NEUMÜNSTER A
Management-rapport – IV. kvartal 2016
Mensch & Partnere Verwaltungs GmbH

Aktuel situation og udvikling

Ejendomme:

Vi kunne i 4. kvartal begrænse udgifterne til istandsættelse til ca. € 3.000,00. Det er også målet for 2017 at reducere disse udgifter så meget som muligt, for at kompensere for de mindre lejeindtægter især fra Burger King.

Efter vores trusler til varmeforsyning om erstatningskrav på grund af den uautoriserede benyttelse af selskabets grund samt de evige arbejder foran bygningerne, skete der pludselig en hel masse og arbejderne blev afsluttet i efteråret. Alle spærringer er ophævet og udgravningerne i vejene lukket igen.

Ejendommene er således igen i "uforstyrret" drift.

Udlejning:

Burger King

Vi har sidst forhandlet med lejeren i slutningen af november, hvor han bekræftede at han fortsat arbejder på planerne om et nyt koncept og indretning i samarbejde med Burger King, men at der ikke er nogen afklaring endnu. Vi har aftalt et nyt møde i 2. halvdel af februar 2017.

Andre ledige lejemål

Det er desværre ikke lykkedes at få afsluttet nogen af de forhandlinger om udlejning, som har været ført i efteråret. Specielt en læge var meget interesseret i de tidligere fagforeningslokaler, men lægen oplyste, at han ikke kunne leje lokalerne på grund af for store ombygnings- og indretningsudgifter.

Vi har iværksat nye tiltag her i januar 2017, men indtil nu uden væsentlig respons eller resultater.

Huslejebetalinger:

Der er ingen problemer med huslejebetalingerne og lejer betaler deres leje som aftalt. Vi har måtte udbetale et tilbageholdt refusionstilgodehavende til konkursboet vedrørende den tidligere lejere MVZ. Selskabets advokat har bekræftet, at selskabet var forpligtet til dette, uagtet at man havde en erstatningskrav fra selve lejemålet. Baggrunden for dette er, at tilgodehavendet opstod i den periode, hvor selskabet var under konkursbehandling.

Aktuel lejeroversigt pr. 31.12.2016:

De med rosa markerede lejeforhold er ledige.

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
Schwarz Aussenwerbung		41,66 €	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	31.03.2018
Sunpoint	171,64	1.716,40 €	284,22 €	380,12 €	2.380,74 €	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 €	378,45 €	352,16 €	2.205,61 €	01.09.2013	31.08.2018
U. Dunsing (finansmægler)	70,00	700,00 €	114,60 €	154,77 €	969,37 €	01.12.2012	31.12.2017
o.t.n. Fehland, sanitetshus	75,00	487,50 €	116,42 €	11474 €	718,66 €	01.10.2013	31.12.2018
Physiotherapie Kuckuk	131,00	851,50 €	232,11 €	205,89 €	1.289,50 €	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	31.08.2017
Leerstand (tidl. Pierre Lang)	155,47	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 €	276,98 €	1.734,73 €	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	30.04.2018
Shan Phönix, kin. Rest	920,00	6.300,00 €	1.777,75 €	1.534,77 €	9.612,52 €	01.10.2013	31.08.2023
McFit	1.825,00	14.508,75 €	1.754,54 €	3.090,03 €	19.353,32 €	01.04.2013	30.11.2022
Grono Bildungszentrum	242,57	1.819,28 €	616,39 €	0,00 €	2.435,67 €	01.06.2016	30.06.2017
Dr. Renata Patt	120,00	1.251,80 €	235,34 €	25,00 €	1.512,14 €	01.07.2012	31.01.2018
Kik	545,00	3.892,43 €	283,61 €	793,45 €	4.969,49 €	09.10.2000	08.10.2022
Burger King	415,00	7.500,00 €	400,00 €	1.501,00 €	9.401,00 €	01.04.2001	31.03.2018
Deutsche Konsum Grundb.AG	0,00	0,00 €	632,43 €	120,16 €	752,59 €		
	7.824,20	61.082,35 €	12.186,67 €	10.548,39 €	83.817,71 €		
Jahresgesamtmiete		732.988,20 €					

Driftsudgifter og likvidietsforløb i perioden:

Indtægter og Udgifter i perioden: 01.10.2016 – 31.12.2016:

K/S Neumünster A

Einnahmen/Ausgaben: 01.10.2016 - 31.12.2016

Kontierung	Bezeichnung	Datum	Betrag (brutto)	umlagefähig
	Kontostand	30.09.2016	18.559,84 €	
	Mieteinnahmen	01.10.-31.12.16	257.131,86 €	
2300-01	Versicherungserstattung	01.10.-31.12.16	0,00 €	
Summe Einnahmen			257.131,86 €	
2531	Steuer and. EG-Länder (UST/VST DK)	01.10.-31.12.16	0,00 €	
2795	Überweisung DK	01.10.-31.12.16	-156.000,00 €	
2797	Verrechnungskonto Rücklage	01.10.-31.12.16	-1.800,00 €	
4620	Vbd.Neumünster A 2007 ApS	01.10.-31.12.16	0,00 €	
4700	UST-VA (Deutschland)	01.10.-31.12.16	-25.098,03 €	
8500-01	Gesellschafterhonorar	01.10.-31.12.16	0,00 €	
8591	Nova Group	01.10.-31.12.16		
9201/9391	Porto/Kontoführungsspesen	01.10.-31.12.16	-113,35 €	
9310/9311	Kosten des Aufsichtsrates	01.10.-31.12.16	0,00 €	
9320	Prüfkosten	01.10.-31.12.16	0,00 €	
9331	Steuerberatungskosten	01.10.-31.12.16	0,00 €	
000.45	Fahrstuhl nicht umlegbar	01.10.-31.12.16	-741,76 €	
000.50	Strom Leerstand	01.10.-31.12.16	-49,90 €	
000.79/-02	Instandhaltung	01.10.-31.12.16	-3.042,16 €	
000.85-81	EDV Programm	01.10.-31.12.16	-151,92 €	
000.86-41	sonstige Gebühren	01.10.-31.12.16	-384,05 €	
000.86-60 / 61	Werbung - Inserate	01.10.-31.12.16	0,00 €	
000.86-70 / 91	Rechts- & Beratungskosten	01.10.-31.12.16	-2.033,63 €	
000.90	Verwaltervergütung	01.10.-31.12.16	-7.457,92 €	
100.40/41	Wasser-/Abwasserabschläge	01.10.-31.12.16	-4.784,97 €	X
100.44	Wartungen	01.10.-31.12.16	-1.011,27 €	X
100.45	Aufzugskosten	01.10.-31.12.16	-4.306,93 €	X
100.46/47	Versicherung	01.10.-31.12.16	-4.113,72 €	X
100.49	Pflege der Aussenanlage	01.10.-31.12.16	-7.437,00 €	X
100.50	Strom	01.10.-31.12.16	-2.382,00 €	X
100.51	Straßenreinigung	01.10.-31.12.16	-1.402,98 €	X
100.52	Müllbeseitigung	01.10.-31.12.16	-1.473,25 €	X
100.57	Reinigung	01.10.-31.12.16	-2.230,98 €	X
100.60	Winterdienst	01.10.-31.12.16	-172,97 €	X
100.73	Hauswart	01.10.-31.12.16	-4.922,61 €	X
100.74.	Grundsteuer	01.10.-31.12.16	-8.074,09 €	X
200.42	Wärme	01.10.-31.12.16	-13.437,74 €	X
Summe Ausgaben			-252.623,23 €	
Überschuss + / Fehlbetrag -			4.508,63 €	
	Kontostand	31.12.2016	23.068,47 €	
	Kontostand Rücklagen	31.12.2016	6.625,59 €	

Overførsler til DK i perioden **01.10.2016- 31.12.2016:** = € **156.000,00**
 Saldoen på selskabets løbende konto **per 31.12.2016:** = € **23.068,47**
 Saldoen på selskabets vedligeholdelsesopsparing **pr. 31.12.2016:** = € 6.625,59 ...

Salg og/eller finansiering af ejendommen

Der har i de sidste uger ikke været nogle konkrete henvendelser om køb af ejendommen og de tidligere interesserede potentielle køber (russiske investorer) har meldt fra på grund af "for korte løbetider" af lejekontrakterne. Vi har påvist, at ejendommen i de sidste 10 år næsten altid har været fuldt udlejet, men det har desværre ikke fået de interesserede køber til at skifte mening.

Berlin, den 28. januar 2017

Mensch & Partnere Verwaltungs GmbH

Ewald Mensch