

K/S NEUMÜNSTER A

Management-rapport – II. kvartal 2016

Mensch & Partnere Verwaltungs GmbH

Aktuel situation og udvikling

Ejendomme:

I 2. kvartal var der igen kun mindre istandsættelser og udgifterne androg samlet ca. € 1.600,00. Vi tilstræber også resten af året, at bruge så lidt som muligt på ejendommen, men kan naturligvis ikke "gardere" os mod uforudsete udgifter.

McFit har informeret os, at de allerede planlægger at gennemføre en modernisering af deres toilet- og badefaciliteter, da bruget især af bruserne har været meget større end i sin tid beregnet (skyldes også en rigtig god omsætning i centret). Vi har indvilliget i, at man kan opsætte en container ved hovedtrappen ved siden af Kik, medens moderniseringen står på. Den gennemføres fuldstændig for McFit's egen regning.

Udluftningen i den kinesiske restaurant fungerer ikke tilfredsstillende om sommeren, da det bliver meget varmt i lokalerne. Der arbejdes med forskellige løsninger, dog for lejerens regning.

I forbindelse med vores tilsyn og viceværtsservice kan vi oplyse, at vores mangeårige medarbejder, som har udført viceværtopgaverne i Neumünster er gået på pension pr. 30.06.2016. Hr. Bahr var meget vellidt af alle lejere og han var en super servicemand på stedet – derfor er vi naturligvis ikke glade for hans beslutning, ikke mindst i betragtning af at han kun er 63 år og vi havde regnet med mindst 2-3 år mere med ham. Vi har ansat en ny vicevært, som i flere år har været afløser for hr. Bahr. Han hedder hr. Wingert og fra hans stedfortræder-opgaver kender han både ejendommene og lejerne. Så vi forventer en tilsvarende god service overfor alle.

Udlejning:

Burger King

Den nye aftale med Burger King har nu løbet siden 1. april og vi har rykket lejereren nogle gange for oplysninger om hans forhandlinger med Burger KING Deutschland om de videre planer samt den annoncerede modernisering af restauranten. Hr. Wöbcke oplyste dog, at så længe vejen foran restauranten er spærret på grund af byens fornyelse af fjernvarmeledninger vil man ikke gå igang med at investere. Omsætningen i restauranten er faldet drastisk siden disse arbejder blev påbegyndt. Kommunen har efter vores forespørgsel kun oplyst, at det er varmeforsyningen der styrer arbejdet og man kan ikke oplyse, hvornår arbejdet vil være færdige.

Udlejning skole

Der er langt om længe indgået en ny aftale med Grone Bildungszentrum om at overtage lejemålet efter FAW og dette er også effektueret. Lejen er reduceret en smule fra € 2.000 om måned til € 1.820 og lejemålet er foreløbig aftalt uden slutdato, men kan opsiges med 6 måneders varsel fra begge sider.

Andre ledige lejemål

Vi havde flere interesserede til de tomme kontorlokaler, dels gennem egne aktiviteter og dels også gennem LBS, men det har indtil nu ikke ført til nogen lejekontrakt. Vi forhandler dog fortsat med en potentiel lejer til de tidligere fagforeningslokaler. Denne lejer vil indrette en plejestation i etagen, hvilket dog vil kræve en større ombygning. Men lejeren er villige til at bære disse udgifter. I august vil der blive ført forhandlinger med kommunen om tilladelse til dette brug.

Endvidere havde lejeren BHW (postbank) kigget på lokalerne med baggrund i, at man i givet fald ønskede at reducere det nuværende lejeareal. Men efter diverse drøftelser har postbanken klart meddelt, at man forbliver i de nuværende lokaler og har droppet alle flytteplaner.

Huslejobetalinger:

Der er ingen problemer med huslejobetalingerne og lejer betaler deres leje som aftalt.

Aktuel lejeroversigt pr. 30.06.2016:

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	31.03.2016
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 €	114,74 €	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	31.08.2016
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	30.04.2016
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
Grone Bildungszentrum	242,57	1.819,28 €	616,39 €	0,00 €	2.435,67 €	01.07.2009	31.05.2016
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	01.04.2016
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 €					

Salg og/eller finansiering af ejendommen

Der føres fortsat løbende forhandlinger med LBS om en ny finansiering af ejendommen med en af de nordtyske sparekasser. Der er dog endnu ikke kommet et konkret bud.

LBS har ligeledes oplyst, at de havde flere potentielle købere, men har endnu ikke konkretiseret dette. Deres eget oplæg for salget af ejendommene uden Burger King var i omegn af € 9,5 mio, men med en aktuel husleje på kun ca. € 643.000 vil dette svare til en faktor på ca. 14,75 og dette er meget høj. Det tyske ejendomsmarked er dog fortsat i stigning på grund af de meget lave renter og vi ser, hvad der sker efter sommerferien er overstået.

Berlin, den 5. August 2016

Mensch & Partnere Verwaltungs GmbH

Ewald Mensch

Driftsudgifter og likvidietsforløb i perioden:

K/S Neumünster A				
Einnahmen/Ausgaben: 01.04.2016 - 30.06.2016				
	Kontostand	31.03.2016	7.142,96 €	
Kontierung	Bezeichnung	Datum	Betrag (brutto)	umlagefähig
	Mieteinnahmen	01.04.-30.06.16	262.642,18 €	
2300-01	Versicherungserstattung	01.04.-30.06.16	0,00 €	
Summe Einnahmen			262.642,18 €	
2531	Nova	01.04.-30.06.16	0,00 €	
2795	Überweisung DK	01.04.-30.06.16	-135.000,00 €	
2797	Verrechnungskonto Rücklage	01.04.-30.06.16	-1.800,00 €	
4620	Gesellschafterkosten	01.04.-30.06.16	0,00 €	
4700	UST-VA	01.04.-30.06.16	-27.412,11 €	
8500	Verwaltungsaufwendg. Dtl.	01.04.-30.06.16	0,00 €	
8500-01	Gesellschafterhonorar	01.04.-30.06.16	0,00 €	
8591	Nova Group	01.04.-30.06.16	0,00 €	
9201/9391	Porto/Kontoführungsspesen	01.04.-30.06.16	-93,30 €	
9310/9311	Kosten des Aufsichtsrates	01.04.-30.06.16	0,00 €	
9320	Prüfkosten	01.04.-30.06.16	-3.227,40 €	
9331	Steuerberatungskosten	01.04.-30.06.16	-2.661,10 €	
000.45	Fahrstuhl nicht umlegbar	01.04.-30.06.16	-741,74 €	
000.50	Strom Leerstand	01.04.-30.06.16	-72,00 €	
000.79/-02	Instandhaltung	01.04.-30.06.16	-1.593,61 €	
000.85-81	EDV Programm	01.04.-30.06.16	-75,96 €	
000.86-41	Grundbuchauszug	01.04.-30.06.16	-20,00 €	
000.86-60 / 61	Werbung - Inserate	01.04.-30.06.16	-33,92 €	
000.86-70 / 91	Rechts- & Beratungskosten	01.04.-30.06.16	0,00 €	
000.90	Verwaltervergütung	01.04.-30.06.16	-32.866,45 €	
100.40/41	Wasser-/Abwasserabschläge	01.04.-30.06.16	-4.784,97 €	X
100.44	Wartungen	01.04.-30.06.16	-1.435,98 €	X
100.45	Aufzugskosten	01.04.-30.06.16	-4.305,54 €	X
100.46/47	Versicherung	01.04.-30.06.16	-4.113,72 €	X
100.49	Pflege der Aussenanlage	01.04.-30.06.16	-7.437,00 €	X
100.50	Strom	01.04.-30.06.16	-2.382,00 €	X
100.51	Straßenreinigung	01.04.-30.06.16	-1.402,98 €	X
100.52	Müllbeseitigung	01.04.-30.06.16	-1.473,25 €	X
100.57	Reinigung	01.04.-30.06.16	-2.230,98 €	X
100.60	Winterdienst	01.04.-30.06.16	-1.060,22 €	X
100.73	Hauswart	01.04.-30.06.16	-4.922,61 €	X
100.74.	Grundsteuer	01.04.-30.06.16	-8.074,09 €	X
200.42	Wärme	01.04.-30.06.16	-13.749,79 €	X
Summe Ausgaben			-262.970,72 €	
Überschuss + / Fehlbetrag -			-328,54 €	
	Kontostand	30.06.2016	6.814,42 €	

Overførsler til DK i perioden 01.04.2016- 30.06.2016: = € 135.000,00
Saldoen på selskabets løbende konto per 30.06.2016: = € 6.814,42
Saldoen på selskabets vedligeholdelsesopsparing pr. 30.06.2016: = € 3.025,59