

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

**Aktuel situation og udvikling**

**Udlejning:**

**MVZ-radiologi**

Vi må desværre erkende at kurator i betalingsstandsningsboet af MVZ radiologien ikke har talt sandt. Han har tidligere oplyst os om, at radiologien og inventaret var solgt til Curagita, som er en af Tysklands største konkurrerende kæder og at det var deres hensigt at viderføre centret i Neumünster. Så sent som ultimo januar var der stor presseomtale, hvor det blev bekræftet at radiologien i Neumünster ville fortsætte under Curagita, men kun få dage herefter - den 30.01 - blev alt personalet opsagt. Vi har derfor beordret vores advokat om at skrive til kurator og udbede sig en forklaring. I flere uger og til trods for to rykkereskrivelser undlod kurator at svare selskabets advokat. Kun efter en fornyet henvendelse sidst i februar, kom der endelig en kort og lakonisk meddelelse fra kurator om, at klinikken ikke kunne viderføres og at lejekontrakten derfor måtte afsluttes i henhold til betalingsstandsningsloven.

Vi beordrede advokaten omgående at meddele kurator, at udlejer naturligvis forbeholdt sig skadeserstatning for tomgangsperiode og andre omkostninger i forbindelse med den indgåede lejekontrakt, som jo havde en løbetid frem til 2030. Vi meddelte samtidig, at selskabet vil gøre brug af "udlejerpant" i inventaret, til sikkerhed for et erstatningskrav.

Hertil svarede kurator igen, at det kunne udlejeren ikke, da inventaret allerede var solgt i efteråret og at udlejeren jo ikke havde noget "forfalden" krav, da tidligere lejerestance var betalt. Sidstnævnte er korrekt, men da der meget hurtig ville opstå nye restancer efter 30.04.2014, hvor opsigelsen er gældende fra, mener vi at kunne gøre krav på udlejerpantet.

Dette undersøges dog p. t. af selskabets advokat i sagen.

Uagtet dette føres der forhandlinger med 2 potentielle lejere, nemlig et tilsvarende radiologiecenter, som på nuværende tidspunkt holder til i byens sygehus samt en af ejendommens andre lejer, MedBalt, som er orthopædiske læger på 2. sal i ejendommen. Begge er meget interesseret i at overtage inventaret og fortsætte lejemålet med en ny aftale. Det har dog for begge været umådelig svært at komme i kontakt med "rigtige forhandlingspartner" da hverken kurator eller Curagita ville være "ansvarlige" for forhandlingerne.

Det ser dog nu ud til, at det er lykkedes begge at få gang i en dialog med kurator og Curagita i fællesskab og vi forventer en afklaring i løbet af de kommende 2-3 uger.

Sideløbende har vi fået at vide fra personalet i radiologien, at det er påtænkt at stille stillads op den 2. april for at kunne fjerne de større maskiner. Dette vil vi naturligvis ikke tillade, da vi har anmeldt udlejerpant, men om vi har medhold i sagen afhænger i givet fald af en retsafgørelse (hvis vi vil gå så langt). Administrator foreslår, at en udtagelse af inventaret forhindres - evt. via fogedforbud, men dette skal naturligvis støttes og besluttes af selskabets bestyrelse.

Uheldigvis er det dog sådan, at både vores tilsynsførende administrator samt viceværten på stedet har ferie i 2 uger omkring påsken. Hvis vi vælger at følge en "blokade" strategi, vil det være nødvendigt at have personer på stedet, som kan "overvåge" tiltagene i dagene fra den 21.4. til foreløbig 25.4.

Vi kan organisere en ferieafløser som har kompetance, men det vil sikkert koste lidt ekstra i vicevært-udgifter, som ikke kan omlægges på lejerne. Vi hører gerne bestyrelsens stillingtagen og holdning til sagen.

I betragtning af radiologiens store betydning for vores strategi om udlejning af hele ejendommen, er det meget, meget vigtigt at vi fastholder lejekontrakten så længe som muligt eller finder en organisation, som vil fortsætte radiologien uden afbrydelse.

Radiologien har betydning for de øvrige lejer i ejendommen og endnu mere for **genudlejning** af de nu 2 tomme lejemål i samme ejendom.

Her er der flere interesserede lejer, med medicinsk praksis, men alle har sat det som betingelse, at radiologien forbliver i ejendommen. Derfor afventer disse lejeforhandlinger den videre udvikling i forhandlingerne om fortsættelse.

Udover disse "medicinske" lejere, forhandles der kun med 1 interesseret kontorlejer til lokalerne på 1. sal (tidl. fagforening)

### **Ledige lejemål**

Overtagelsen af lejemålene er i mellemtiden sket for begge de opsagte lejemål. Pierre Lang har istandsat lejemålet med ny maling og udbedring af mindre skader og lejemålet er i pæn stand.

Fagforeningen har tilbudt at betale et kontant beløb til istandsættelse og vi har her – efter forudgående indhentelse af et malertilbud – accepteret et beløb på € 5.000,00 som betaling i april måned.

### **Huslejebetalinger:**

Der er ingen større problemer med huslejebetalingerne og alle nye lejer betaler deres leje punktligt. Vi har dog fortsat en uafklaret situation med betalingsstandsning af frisørkæden CM og afventer her fortsat kurators stillingtagen. Vi er bekendt med, at der forhandles om en samlet salg af kæden, men der er ikke kommet nogen nye oplysninger overhovedet i indeværende kvartal. Huslejen betales dog til tiden.

## Aktuel lejeroversigt pr. 31.03.2014:

De med rosa markerede lejeforhold er ledige pr. 31. marts 2014

| 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     | 31.03.2016 |
| Sunpoint                       | 171,64   | 1.716,40 €   | 285,00 €    | 380,27 €                | 2.381,67 €   | 15.05.2000     | 14.05.2015 |
| Industriegewerkschaft          | 252,58   | 2.375,77 €   | 521,56 €    | 0,00 €                  | 2.897,33 €   | 01.04.2000     | 01.04.2014 |
| MVZ /Nordrad                   | 737,86   | 5.165,00 €   | 2.000,00 €  | 0,00 €                  | 7.165,00 €   | 01.06.2010     | 31.05.2030 |
| 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     | 30.04.2016 |
| 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   | 1.729,70 €   | 515,00 €    | 426,49 €                | 2.671,19 €   | 01.03.2006     | 28.02.2014 |
| Kreisverein NM Kleingärtner eV | 65,26    | 400,00 €     | 120,00 €    | 98,80 €                 | 618,80 €     | 01.02.2010     | 31.01.2015 |
| Systemedic læger               | 154,37   | 1.157,75 €   | 300,00 €    | 277,00 €                | 1.734,75 €   | 01.02.2012     | 31.01.2019 |
| Labor Schulz                   | 65,17    | 0,00 €       | 0,00 €      | 0,00 €                  | 0,00 €       | 01.06.2010     | 31.12.2018 |
| Megabike                       | 524,35   | 3.937,50 €   | 750,00 €    | 890,63 €                | 5.578,13 €   | 01.09.2012     | 31.08.2022 |
| Postbank Finanzberatung AG     | 420,00   | 3.645,60 €   | 800,00 €    | 0,00 €                  | 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     | 31.12.2022 |
| McFit                          | 1.825,00 | 14.508,75 €  | 2.000,00 €  | 3.136,66 €              | 19.645,41 €  | 01.08.2013     | 30.11.2022 |
| FAW GmbH                       | 242,57   | 2.000,00 €   | 500,00 €    | 0,00 €                  | 2.500,00 €   | 01.07.2009     | 30.06.2014 |
| Dr. Renata Patt                | 120,00   | 1.251,80 €   | 290,00 €    | 25,00 €                 | 1.566,80 €   | 01.07.2012     | 30.06.2022 |
| Kik                            | 545,00   | 3.892,43 €   | 88,50 €     | 756,38 €                | 4.737,31 €   | 09.10.2000     | 08.10.2015 |
| 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 €     |                |            |
|                                | 7.873,11 | 67.481,51 €  | 12.178,76 € | 11.516,24 €             | 91.176,50 €  |                |            |
| Jahresgesamtmiete              |          | 809.778,12 € |             |                         |              |                |            |

## Arkitekt og finansering af ombygning

Som bekendt er vi fortsat i strid med arkitekten om slutfregning af alle byggeudgifter samt udlevering af alt tilsvarende tegningsmateriale og tidligere udleverede originaltegninger.

Vi vil afholde et møde med arkitekten i april måned, men på grund af sagen med radiologien kan det være, at dette møde bliver udskudt til 1. halvdel i maj.

Der er ikke kommet flere byggeregninger og vi er igang med at sammenligne samtlige regninger med godkendte ordre og tillæg til entrepriser, samt skrive en redegørelse om processen i hele ombygningsforløbet af de 3 hovedlejemål i Rendsburger Str. 12-14.

Desværre er mange oplysninger hos arkitekten og vi er derfor gang på gang nødt til at bede entreprenørerne og håndværkerne om informationer og skriftlige ordrebekræftelser. Dette tager naturligvis overordentlig lang tid.

**Driftsudgifter og likvidietsforløb i perioden:**

|  |   |              |
|--|---|--------------|
| <i>Overførsler til DK i perioden 01.01. – 31.03.2014</i>                 | = | € 128.000,00 |
| <i>Betaling af ombygningsregninger 1.1.2014 – 31.03.2014:</i>            | = | € 36.913,51  |
| <i>Saldoen på selskabets løbende konto per 31.03.2014:</i>               | = | € 9.499,40   |
| <i>Saldoen på selskabets vedligeholdelsesopsparing pr. 31.03.2014: =</i> |   | € 23.421,57  |

| Kontierung             | Kontostand                      | 31.12.2013      | 8.895,97 €           |             |
|------------------------|---------------------------------|-----------------|----------------------|-------------|
|                        | Bezeichnung                     | Datum           | Betrag (brutto)      | umlagefähig |
|                        | Mieteinnahmen                   | 01.01.-31.03.14 | 274.208,98 €         |             |
| 000.50                 | Leerstand, Stadtwerke Strom     | 01.01.-31.03.14 | 884,35 €             |             |
| <b>Summe Einnahmen</b> |                                 |                 | <b>275.093,33 €</b>  |             |
| 2795                   | Überweisung DK                  | 01.01.-31.03.14 | -128.000,00 €        |             |
| 2797                   | Verrechnungskonto Rücklage      | 01.01.-31.03.14 | -1.200,00 €          |             |
| 4700                   | UST-VA                          | 01.01.-31.03.14 | -2.869,13 €          |             |
| 8500                   | sachliche Verwaltungsaufwendung | 01.01.-31.03.14 | -11.395,94 €         |             |
| 9201/9391              | Porto/Kontoführungsspesen       | 01.01.-31.03.14 | -108,45 €            |             |
| 9310                   | Kosten Aufsichtsrat             | 01.01.-31.03.14 | -4.047,44 €          |             |
| 9339                   | sonstige Rechtsberatung         | 01.01.-31.03.14 | -1.517,30 €          |             |
| 000.42                 | Leerstand, Stadtwerke           | 01.01.-31.03.14 | -2,71 €              |             |
| 000.45                 | Aufzug nicht umlagef.           | 01.01.-31.03.14 | -867,41 €            |             |
| 000.79                 | Instandhaltung                  | 01.01.-31.03.14 | -8.797,99 €          |             |
| 000.79-02              | Umbau Rendsburger Str.2-10      | 01.01.-31.03.14 | -36.913,51 €         |             |
| 000.85-81              | EDV Programm                    | 01.01.-31.03.14 | -292,72 €            |             |
| 000.86-70 / 9330       | Rechts- & Beratungskosten       | 01.01.-31.03.14 | -787,69 €            |             |
| 000.90                 | Verwaltervergütung              | 01.01.-31.03.14 | -19.779,94 €         |             |
| 100.40                 | Wasserabschläge                 | 01.01.-31.03.14 | -1.293,61 €          | X           |
| 100.41                 | Abwasserabschläge               | 01.01.-31.03.14 | -2.422,26 €          | X           |
| 100.44                 | Wartungen                       | 01.01.-31.03.14 | -1.606,40 €          | X           |
| 100.45                 | Aufzugskosten                   | 01.01.-31.03.14 | -3.907,72 €          | X           |
| 100.46/47              | Versicherung                    | 01.01.-31.03.14 | -4.741,14 €          | X           |
| 100.49                 | Pflege der Außenanlage          | 01.01.-31.03.14 | -4.958,00 €          | X           |
| 100.50                 | Strom                           | 01.01.-31.03.14 | -782,41 €            | X           |
| 100.51                 | Straßenreinigung                | 01.01.-31.03.14 | -846,91 €            | X           |
| 100.52                 | Müllbeseitigung                 | 01.01.-31.03.14 | -1.212,50 €          | X           |
| 100.57                 | Reinigung                       | 01.01.-31.03.14 | -1.487,32 €          | X           |
| 100.60                 | Winterdienst                    | 01.01.-31.03.14 | -3.815,12 €          | x           |
| 100.73                 | Hauswart                        | 01.01.-31.03.14 | -3.281,74 €          | X           |
| 100.74.                | Grundsteuer                     | 01.01.-31.03.14 | -7.569,47 €          | X           |
| 200.42                 | Wärme                           | 01.01.-31.03.14 | -19.985,07 €         | X           |
| <b>Summe</b>           |                                 |                 | <b>-274.489,90 €</b> |             |
| <b>Ausgaben</b>        |                                 |                 |                      |             |
| <b>Überschuss</b>      |                                 |                 | <b>603,43 €</b>      |             |
|                        | Kontostand rechnerisch / real   | 31.03.2014      | 9.499,40 €           |             |
|                        | Konto GES                       | 31.03.2014      | 6.828,21 €           |             |
|                        | Mietzahlung Pierre Lang         | Prüfung         | 2.671,19 €           |             |
|                        |                                 |                 | 9.499,40 €           |             |

Berlin, den 5. April 2014

Ewald Mensch