

K/S NEUMÜNSTER A
Management-rapport – II. kvartal 2013
Mensch & Partnere Verwaltungs GmbH

Aktuel situation og udvikling

Udlejning:

MVZ-radiologi

Radiologien er siden 1. marts 2013 officiel i betalingsstandsning og selskabet har fortsat 4 måneders leje tilgode. Sagen behandles af vores advokat, som er i kontakt med kurator og kræver beløbet betalt.

Den 21. maj 2013 var der dog flere avisartikler baseret på en pressemeddelelse af 16.05. hvor det oplyses, at en af Tysklands største radiologikoncerner har overtaget alle aktiviteter af Hanserad, inklusive selskabets aktiviteter i Neumünster. Køberen er selskabet Curagita Holding AG som er en del af et andelsforbund under navnet DeRaG. Se hertil: www.curagita.de og den i slutningen vedlagte pressemeddelelse.

Vi har dog endnu ikke fået nogen juridisk forpligtende meddelelse fra kurator og der er ej heller sket en overdragelse af lejekontrakten. På forespørgsel fra vores side oplyser kurator, at man endnu ikke har endelig besluttet, om køberen overtager selskabet eller køber aktiviteterne ud af det selskab, som vi har lejekontrakt med. I så tilfælde skal der laves en ny lejekontrakt. Endelig afgørelse afhænger vist af resultatet af politiets undersøgelser mod de tidligere ejer og især, om personerne bag radiologiselskabet i Neumünster på nogen måde er involveret i kriminelle handlinger overfor sygekasserne (afregningsnyd).

Udlejning Manpower-lokalerne til MedBaltic

Lejekontrakten blev som oplyst underskrevet i foråret og ombygning af lokalerne er i fuld gang. Lægerne forventer at åbne den nye praksis omkring 1. september 2013. Der kan allerede nu oplyses, at lægerne investerer en del penge i en rigtig flot lægepraksis med orthopædisk speciale.

Udlejning til McFit

McFit har afsluttet sin ombygning og indretning og har åbnet fitness-centret den 21. juni 2013. Undertegnede har besøgt centret efter åbningen og konstateret, at der nok er tale om et af de flotteste fitness-centre som findes i Neumünster, ja endda måske i hele delstaten. Efter oplysning fra den lokale bestyrer er centret også kommet rigtig godt igang og har allerede nu flere kunder end budgetteret (hvad det end vil sige).

Udlejning MegaBike

Som bekendt er cykelforhandleren flyttet i de tomme lokaler på gadesiden og har der indrettet en superflot ny butik, som åbnede lige før påsken. I forbindelse med flytningen havde selskabet givet tilsagn om nogle ændringer i indgangspartiet samt etablering/ isætning af flere nye vinduer i fassadesiden.

Efter nu at have modtaget byggetilladelse for disse ændringer fra kommunen, er isætning af 3 nye vinduer gået igang og vi forventer arbejderne afsluttet i slutningen af juli 2013. Isætningen af vinduerne og en ny indgangsdør fra gaden forhøjer attraktiviteten af disse lokaler væsentlig og vi er sikre på, at dette også fremover vil lette genudlejning, såfremt nødvendige.

Udlejning til kinesisk restaurant

Ombygning og indretning af det kinesiske restaurant er ligeledes i fuld gang og alle arbejder og indretning forventes afsluttet ultimo august 2013, således at restauranten kan åbne primo september. Også her tegner det sig som et rigtig godt og attraktiv lejeforhold og vi forventer, at denne lejer vil tiltrække en del kunder til centret, som sikkert også de andre erhvervslejer profiterer af.

Udlejning af tidl. Schlecker lokaler til Miele-Kehlert

For disse lokaler blev der i foråret afsluttet en lejekontrakt med en køkkenstudio, som drives af en hr. Torsten Kehlert under navnet "Miele-Küchenstudio". Herr Kehlert har i forvejen et godt studio i centret af Neumünster, hvor han dog har for lidt plads. Derfor traf han beslutningen om at flytte til selskabets ejendom og leje de ca. 210 m², hvor "Schlecker" tidligere havde til huse.

Også her er ombygningen startet i slutningen af indeværende kvartal og han forventer at åbne sin forretning i efteråret, september eller oktober. Lejekontrakten er lavet med en fast 5-årig løbetid med flere optioner og en leje på € 1.475,00, svarende til € 7,00 pr m², som næsten er det samme, som Schlecker betalte.

Udlejning af tidligere restaurant til phsioterapie og sanitetshus

Vi forhandlede i flere måneder med to potentielle lejere om de tidligere Schlecker lokaler, som dog blev udlejet til køkkenstudio som før nævnt. Efterfølgende foreslå vi de andre lejer at leje den tidligere restaurant, hvor der egentlig var lavet en mundtlig forhåndsftale med en tyrkisk Kebab-restaurant. I betragtning af, at vi fremover har den kinesiske SB-restaurant samt Burger-King, samt under hensyntagen til strategien om at indrette et "medicinsk hus" i bygningen A, overvejede og besluttede vi at udleje de tommelokaler til fysioterapie og salg af sundhedsartikler.

Dette resulterede i en del forhandlinger med de to potentielle lejere, som resulterede i afslutning af 2 nye lejekontrakter primo juli på henholdsvis ca. 135 m² og ca. 75 m² til førnævnte brug. Lejerne er "Physiotherapie Kuckuk" og "o.t.n. Fehlandt". Begge lejere har en pletfri økonomi og god bonitet og overtager lokalerne allerede midt i august til ombygning. Her deltager selskabet med nogle basisændringer, bl. a. med opdeling af el, vand- og varmforsyning samt opsætning af en ny skillevæg mellem begge enheder.

Huslejebetaling:

Der er ingen problemer med huslejebetalingerne, bortset fra at vi fortsat mangler indtægterne fra de nyudlejede lokaler, som først succesive begynder at betale leje i 2013.

Opsigelser:

Vi har dog også ved udgangen af dette kvartal modtaget opsigelse af en mangeårig lejer, fagforeningen IG BCE, som ønsker at fraflytte den 1.2.2014, hvor den nuværende kontrakt udløber. Fagforeningen har besluttet at indskrænke sine aktiviteter i Neumünster til fordel for Hamburg, hvor medlemmerne i forvejen er koncentreret.

Vi forventer dog en relativ hurtig genudlejning til medicinsk brug.

Aktuel lejeroversigt pr. 31.07.2013

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	01.04.2013
MVZ /Nordrad	737,86	5.165,00 €	2.000,00 €	0,00 €	7.165,00 €	01.06.2010	31.05.2030
Schlecker, (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
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
Lagerlokale MVZ	65,17	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	01.06.2010	31.05.2030
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 €		
Jahresgesamtmiete	7.873,11	67.481,51 €	12.178,76 €	11.516,24 €	91.176,50 €		
		809.778,12 €					

Omlægning af finanseringen

Bestyrelsen forhandler en omprioritering med en sparekasse i området og redergør herfor nærmere direkte.

Driftsudgifter og likvidietsforløb i perioden:

<i>Overførsler til DK i perioden 01.04.2013 – 30.06.2013</i>	=	€ 66.500,00
<i>Saldoen på selskabets løbende konto per 30.06.2013</i>	=	€ 20.778,84
<i>Saldoen på selskabets vedligeholdelsesopsparing pr. 30.06.2013:</i>	=	€ 19.215,94

Kontierung	Bezeichnung	Datum	Betrag (brutto)	umlagefähig
	Mieteinnahmen	01.04.-30.06.13	171.437,97 €	
Summe Einnahmen			171.437,97 €	
2795	Überweisung DK	01.04.-30.06.13	-66.500,00 €	
2797	Verrechnungskonto	01.04.-30.06.13	-1.800,00 €	
4620	?	01.04.-30.06.13	-489,30 €	
4700	UST-VA	01.04.-30.06.13	17.610,98 €	
8500-03	Sonderleistung	01.04.-30.06.13	-2.623,08 €	
9201/9391	Porto/Kontoführungsspesen	01.04.-30.06.13	-141,75 €	
9320	Kosten Aufsichtsrat	01.04.-30.06.13	-10.067,76 €	
000.40-89	Nutzerwechsel Gebühr	01.04.-30.06.13	-51,83 €	
000.42	Leerstand, Stadtwerke	01.04.-30.06.13	-12,00 €	
000.50	Leerstand, Stadtwerke Strom	01.04.-30.06.13	-1.048,93 €	
000.79	Instandhaltung	01.04.-30.06.13	-3.878,86 €	
000.79-01	Umbau	01.04.-30.06.13	-8.854,51 €	
(99)000.86-41	Grundbuchauszug	01.04.-30.06.13	-20,00 €	
000.85-81	EDV Programm	01.04.-30.06.13	-100,60 €	
000.86-70	Gerichts/Anwaltskosten	01.04.-30.06.13	-1.744,54 €	
000.90/-01/-02/-03	Verwaltervergütung	01.04.-30.06.13	-27.937,17 €	
100.40	Wasserabschläge	01.04.-30.06.13	-417,00 €	X
100.41/-01	Abwasserabschläge	01.04.-30.06.13	-1.145,29 €	X
100.45/...	Aufzugskosten	01.04.-30.06.13	-3.775,62 €	X
100.46/47	Versicherung	01.04.-30.06.13	-3.881,72 €	X
100.49	Pflege der Aussenanlage	01.04.-30.06.13	-5.950,32 €	X
100.50	Strom	01.04.-30.06.13	-1.611,00 €	X
100.51	Straßenreinigung	01.04.-30.06.13	-846,86 €	X
100.52	Müllbeseitigung	01.04.-30.06.13	-1.212,50 €	X
100.53	Löschbeiträge	01.04.-30.06.13	-405,55 €	X
100.57	Reinigung	01.04.-30.06.13	-1.785,00 €	X
100.60	Schneedienst	01.04.-30.06.13	-3.763,06 €	x
100.73	Hauswart	01.04.-30.06.13	-3.938,58 €	X
100.74.	Grundsteuer	01.04.-30.06.13	-7.569,47 €	X
200.42	Wärme	01.04.-30.06.13	-10.516,25 €	X
Summe Ausgaben			-154.477,57 €	
Überschuss			16.960,40 €	

Berlin, den 31. Juli 2013

Ewald Mensch