

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

Aktuel situation i ejendommen – Rapportering fra Ejendomsadministrator.

Udlejning:

MVZ-radiologi

Radiologien er siden 1. marts 2013 officielt været i betalingsstandsning og selskabet har fortsat 4 måneders leje tilgode. Kurator har i begyndelsen af oktober betalt restancebeløbet med ca. € 18.000,00 samt nogle omkostninger. Vi har dog fortsat ikke fået meddelelse om, at lejekontrakten overgår til den nye ejer af radiologien og hvordan lejeforholdet fortsætter.

Radiologien er dog under fuld drift og har mange patienter der.

Køberen af radiologien, Curagita Holding AG står for den daglige drift og har også ledelsen af klinikken her under kontrol. Vi forventer en afklaring, d.v.s. en formel overtagelse af lejemålet i begyndelsen af 2014.

Udlejning Manpower-lokalerne til MedBaltic

Lejeren har medio september 2013 efter afslutning af ombygningen åbnet sin klinik og lokalerne er blevet meget flotte og fremstår som en moderne og indbydende lægeklinik. Også denne klinik er velbesøgt og har rigtig mange patienter hver dag.

Udlejning til McFit

McFit er i fuld drift og centret fungerer fint. Der har været lidt problemer med klimaanlægget, men disse er klaret og alt fungerer tilfredsstillende. Fremover vil der ikke blive rapporteret særskilt med mindre der er konkrete forhold.

Udlejning MegaBike

Også MegaBike's lokaler er nu endelig helt færdige og fremstår ligeledes som en god butik. De nye vinduer i facaden langs Rendsburger Str. og den separate indgang her har givet lokalerne et helt andet udseende og er absolut en fordel for det samlede indtryk og synlighed af butikken. Ligeledes er der nu den aftalte ekstra overdækning over sideindgangen monteret og også denne del fungerer rigtig godt. Her kommer primært kunder med reparationer af cyklerne.

Udlejning til kinesisk restaurant

Ombygning og især den tekniske indretning voldte en del problemer i den sidste fase, ikke mindst med brandmyndighederne. Vi var jo tvunget til næsten fuldstændig at udskifte eller nedsænke sprinkleranlægget og i den forbindelse var der fejlmontage af sprinkler i køkkenområdet af restauranten. Dette måtte rettes og samtidig blev det opdaget, at en del af varmeanlægget ikke fungerede ordentligt. Også på dette måtte der arbejdes over og alt resulterede i, at åbningen af restauranten blev yderligere en uge forsinket.

Men sidst i oktober var der så officiel åbning og restauranten er nu i fuld drift.

Udlejning af tidligere restaurant til fysioterapiklinik og sanitetshus.

Der har været uanmeldt brandsyn og mod forventning kræver brandmyndighederne også her, at opdelingen mellem sanitetshuset og fysioterapi-klinikken skal være en "adskillelse" i overensstemmelse med brandkravene. Her havde vi forudsat, at opdelingen kun var "intern", da begge lejere arbejder sammen og også havde lejet deres halvdel på betingelse af, at den anden lejer kom med ind i lokalerne.

Dette var brandmyndighederne ligeglade med og har derfor krævet nogle ekstra tiltag både i forbindelse med skillevægge mellem lokalerne og også i forbindelse med el-, vand- og varmforsyninger, som løber igennem væggene.

Vi har indhentet ekstratilbud herfor og beordret arbejdet udført i overensstemmelse med brandkravene.

Sanitetshuset har åbnet butikken mandag den 4. november 2013 og er i fuld drift.

Fysioterapi

Her er der fortsat nogle uafklarede forhold omkring den nøjagtige indretning og vi har endnu ikke modtaget endelige tegninger fra lejeren, hvordan hans lokaler skal deles op. Yderligere venter vi på 2 ovenvinduer i glasvæggene, da klinik – og sundhedsloven her i Tyskland kræver, at der skal være mulighed for naturlig udluftning. Disse vinduer forventes isat sidst i november.

Fysioterapien stiler mod en åbning omkring 1.12.

Udlejning af tidl. Grone-skole eller lagerlokale for radiologie

Kommanditisterne erindrer måske fra tidligere rapporter, at radiologien er lejer på 1. sal i ejendommen Rendsburger Str 2-10 og havde lejet et lagerlokale på ca. 42 m² på 2. sal i samme ejendom. Da "Manpower" lokalerne blev genudlejet til de orthopædiske læger havde denne lejer brug for yderligere plads og vi besluttede (og aftalte med radiologien) at deres lagerlokale på 2. sal blev overgivet til lægerne på 2. sal og radiologien fik istedet de gamle lokaler fra Grone-skolen på samme etage, hvor deres klinik ligger. Dette blev mundtligt aftalt i efteråret 2012. Inden vi nåede at lave en skriftlig tillæg til lejekontrakten anmeldte radiologien i november 2012 betalingsstandsning og der skete så ikke mere.

I sommeren 2013 meddelte kurator pludselig, at han ikke længere ville betale for lagerlokalet på 2. sal, da dette ikke længere stod til disposition for radiologien. Vi oplyste ham om den mundtlige aftale fra efteråret 2012, men siden har han ikke reageret. Men radiologien fortsætter med at betale ca. € 451,00 mindre end aftalt i kontrakten.

I mellemtiden er der kommet en lejer på banen, som ønsker at leje "lagerlokale" på 1. sal, som faktisk er på ca. 65 m². Lejren vil her drive et medicinsk laboratorium og disse læger har i forvejen flere lignende laboratorier andre steder.

Vi er indstillet på at udleje dette lokale til Laboranten Dr. Koch på en 5-årig kontrakt og så lave en tillægsaftalen med radiologien om, at de ikke længere har en lagerlokale til rådighed.

Huslejebetalinger:

Der er ingen større problemer med huslejebetalingerne og også alle nye lejere (med undtagelse af fysioterapien, som endnu ikke er i drift) betaler alle leje, på nær frisørgruppen CM, som fornyelig er gået i betalingsstandsning. Selskabet er dog under rekonstruktion og vi afventer p.t. hvad der sker. Denne lejer er i den efterfølgende lejeropstilling markeret med blå.

Opsigelser:

Som tidligere nævnt har vi opsigelser fra 2 gamle lejere, som begge har lejet ca. 250 m² kontorlokaler. Men her er vi allerede i dialog med 2 lægegrupper, som er interesseret i at leje sig ind i lokalerne.

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	01.04.2014
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 €		
	7.873,11	67.481,51 €	12.178,76 €	11.516,24 €	91.176,50 €		
Jahresgesamtmiete		809.778,12 €					

Finansering af ombygning

I henhold til de i 2012 lagte budgetter for ombygning af stuen og 1. sal i ejendommen Rendsburger Str. 12-14 (McFit, MegaBike og restaurant Phænix) var der budgetteret med samlede omkostninger for ca. € 600.000,00 netto.

Vi har i de sidste par måneder haft en del diskussioner med arkitekten om at lave et byggeregnskab til sammenligning med hans budget, hvilket begge dele er en del af hans tilbudte arbejde i overensstemmelse med tyske arkitekt-honorarregler. Vi afventer stadig en endelig afklaring af dette.

Driftsudgifter og likvidietsforløb i perioden:

<i>Overførsler til DK i perioden 01.07. – 30.09.2013</i>	=	€ 135.000,00
<i>Saldoen på selskabets løbende konto per 30.00.2013</i>	=	€ 13.560,07
<i>Saldoen på selskabets vedligeholdelsesopsparing pr. 30.09.2013:</i>	=	€ 21.018,63

Kontierung	Bezeichnung	Datum	Betrag (brutto)	umlagefähig
	Mieteinnahmen	01.07.-30.09.13	240.353,74 €	
Summe Einnahmen			240.353,74 €	
2795	Überweisung DK	01.07.-30.09.13	-135.000,00 €	
2797	Verrechnungskonto	01.07.-30.09.13	-1.800,00 €	
4700	UST-VA	01.07.-30.09.13	34.037,77 €	
500	Kosten	01.07.-30.09.13	-799,89 €	
8500	Sonderleistungen	01.07.-30.09.13	-10.262,15 €	
9201/9391	Porto/Kontoführungsspesen	01.07.-30.09.13	-129,35 €	
9320	Kosten Aufsichtsrat	01.07.-30.09.13	-4.479,00 €	
000.42	Leerstand, Stadtwerke	01.07.-30.09.13	-12,00 €	
000.45	Aufzugskosten	01.07.-30.09.13	-846,21 €	
000.50	Leerstand, Stadtwerke Strom	01.07.-30.09.13	54,13 €	
000.50	Stromkosten	01.07.-30.09.13	-3.000,00 €	
000.79	Instandhaltung	01.07.-30.09.13	-34.015,05 €	
000.79-01	Umbau	01.07.-30.09.13	-33.349,97 €	
000.85-81	EDV Programm	01.07.-30.09.13	-148,56 €	
000.86-41	Grundbuchauszug	01.07.-30.09.13	-25,00 €	
000.86-50	Betriebsrat	01.07.-30.09.13	-482,54 €	
000.86-70	Gerichts/Anwaltskosten	01.07.-30.09.13	-169,58 €	
000.90	Verwaltervergütung	01.07.-30.09.13	-14.367,16 €	
100.40	Wasserabschläge	01.07.-30.09.13	-417,00 €	X
100.41	Abwasserabschläge	01.07.-30.09.13	-1.145,28 €	X
100.45	Aufzugskosten	01.07.-30.09.13	-4.819,61 €	X
100.46/47	Versicherung	01.07.-30.09.13	-3.881,72 €	X
100.49	Pflege der Aussenanlage	01.07.-30.09.13	-5.286,00 €	X
100.50	Strom	01.07.-30.09.13	-1.611,00 €	X
100.51	Straßenreinigung	01.07.-30.09.13	-846,87 €	X
100.52	Müllbeseitigung	01.07.-30.09.13	-1.212,50 €	X
100.53	Löschbeiträge	01.07.-30.09.13	-405,55 €	X
100.57	Reinigung	01.07.-30.09.13	-1.785,00 €	X
100.60	Schneedienst	01.07.-30.09.13	0,00 €	x
100.73	Hauswart	01.07.-30.09.13	-3.938,58 €	X
100.74.	Grundsteuer	01.07.-30.09.13	-7.569,47 €	X
200.42	Wärme	01.07.-30.09.13	-10.326,26 €	X
Summe Ausgaben			-248.039,40 €	
Überschuss			-7.685,66 €	
	Kontostand 30.09.2013		13.560,07 €	

Berlin, den 10. november 2013
Ewald Mensch