

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

Aktuel situation og udvikling

Udlejning:

MVZ-radiologi

Radiologien, som siden 1. marts 2013 har været i betalingsstandsning betalte i slutningen af oktober 2013 samtlige restancer. Samtidig var der flere artikler i pressen, som bekræftede, at radiologien ville fortsætte gennem fa. Curagita, som også er en af Tysklands store kæder indenfor dette område. Vi var derfor ved udgangen af kvartalet i den absolute opfattelse, at alt var i orden og at kontrakten med radiologien, som løber til 2030, ville blive overholdt.

Vi var derfor meget forbavset, da vi – efter rapportperiodens udløb – den 1. februar 2014 modtog en opsigelse på lejekontrakten pr. 30.04.2014 med begrundelse i, at selskabet er i betalingsstandsning og lejekontrakten ikke kan videreføres. Vi gik naturligvis omgående igang med at finde ud af, hvad dette skyldes, men kunne ikke få yderligere oplysninger fra kurator. Derfor overgav vi omgående sagen til selskabets advokat her i Berlin, som gjorde alle mulige rettigheder for erstatningskrav og lignende gældende overfor kurator. Vi afventede februar måned for at få en reaktion, men kurator har indtil d.d. ikke besvaret advokatens henvendelser.

Udlejning til kinesisk restaurant

Restauranten er nu i fuld og normal drift og ejeren oplyste i januar måned, at man havde et forrygende start og især en fantastisk december-forretning. Ejeren var absolut tilfredse og er fortsat "taknemlige" for lejemålet. På baggrund af den milde vinter træffes der også allerede forberedelser for en udendørs terrasse-servering.

Udlejning af tidligere restaurant til fysioterapie og sanitetshus

Også ombygningen af den tidligere bøf-restaurant blev afsluttet i indeværende kvartal og den sidste lejer, physiotherapien startede sine aktiviteter midt i december 2013. Lokalerne er meget fine og der er stor søgning fra patienter.

Udlejning af tidl. Grone-skole "kontorlokale"

Her blev der i efteråret indgået en lejekontrakt med et medicinsk laboratorium og efter en mindre ombygning, hvor selskabet kun har deltaget med ca. € 2.500,00 til nyt pvc-gulv, har lejeren taget lokalerne i brug allerede i begyndelsen af december.

Ledige lejemål

Som bekendt fik vi jo tidligere opsigelser for kontorlokalerne "Pierre Lang" og fagforening "BCI", hvor kontrakterne ender henholdsvis 1.3. og 1.4.

Vi forhandler her med flere potentielle lejere og havde egentlig en lejer til lokalerne å 2. sal, men desværre måtte vi på baggrund af en konkurrenceklausul spørge begge

physiotherapeuter i ejendommen. Begge afviste at indvillige i en yderligere fysioterapie, uagtet at denne kun delvis ydede tilsvarende service.

Vi forhandler p. t. igen med et forsikringselskab (stat) og en logopædieklirik.

Huslejobetalinger:

Der er ingen større problemer med huslejobetalingerne og også alle nye lejer betaler deres leje præcist. Vi har dog fortsat en uafklaret situation med betalingsstandsning af frisørkæden Cmog afventer her kurators stillingtagen. Vi er bekendt med, at der forhandles om en samlet salg af kæden.

Opsigelser:

Ingen nye opsigelser.

Aktuel lejeroversigt pr. 31.12.2013:

De med rød markerede lejeforhold ophører i 1. kvartal 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	
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
Pierre Lang	251,47	1.729,70 €	515,00 €	426,49 €	2.671,19 €	01.03.2006	
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

Vi er fortsat i strid med arkitekten, som havde sendt hans restregninger til advokat for at opkræve inkasseringen. Vi afviste overfor advokaten kravet med henvisning til de mange fejl og fortsat uafklarede forhold om regninger og budgetter. Siden har vi ikke hørt yderligere. Vi har p. t. heller ikke nogen kontakt med arkitekten og afventer nu med yderligere tiltag, indtil der er udarbejdet en nøje oversigt over, hvem der har beordret hvilke ydelser.

Der er ingen tvivl om, at samtlige præsterede ydelser og foreliggende regninger dækker over nødvendige udgifter for at kunne gennemføre de til udlejning nødvendige ombygninger. Enten i overensstemmelse med allerede indgåede lejeaftaler eller på baggrund af lejernes og myndighedernes krav. Det, som frustrer de involverede parter, er den manglede redegørelse fra arkitekten og undladelse af en løbende budgetkontrol.

Driftsudgifter og likviditetsforløb i perioden:

<i>Overførsler til DK i perioden 01.10. – 31.12.2013</i>	=	€	<i>80.000,00</i>
<i>Betaling af ombygningsregninger 1.10. – 31.12.2013</i>	=	€	<i>78.960,00</i>
<i>Saldoen på selskabets løbende konto per 31.12.2013</i>	=	€	<i>8.895,97</i>
<i>Saldoen på selskabets vedligeholdelsesopsparing pr. 31.12.2013:</i>	=	€	<i>23.421,57</i>

	Kontostand	30.09.2013	13.560,07 €	
Kontierung	Bezeichnung	Datum	Betrag (brutto)	umlagefähig
	Mieteinnahmen	01.10.-31.12.13	268.219,54 €	
4700	UST-VA	01.10.-31.12.13	1.190,66 €	
Summe Einnahmen			269.410,20 €	
2595	Durchlaufposten (UB Anlag)	01.10.-31.12.13	-2.079,00 €	
2795	Überweisung DK	01.10.-31.12.13	-80.000,00 €	
2797	Verrechnungskonto Rücklage	01.10.-31.12.13	-2.400,00 €	
8597	Ausb. Diff.BK2012	01.10.-31.12.13	-0,01 €	
9201/9391	Porto/Kontoführungsspesen	01.10.-31.12.13	-147,46 €	
9310	Kosten Aufsichtsrat	01.10.-31.12.13	-14.079,94 €	
000.42	Leerstand, Stadtwerke	01.10.-31.12.13	-12,00 €	
000.45	Aufzug nicht umlagef.	01.10.-31.12.13	-846,21 €	
000.50	Leerstand, Stadtwerke Strom	01.10.-31.12.13	-1.549,18 €	
000.57	Gebäudereinigung	01.10.-31.12.13	-249,90 €	
000.79	Instandhaltung	01.10.-31.12.13	-25.955,17 €	
000.79-01	Umbau Rendsburger Str.12-14	01.10.-31.12.13	-60.705,96 €	
000.79-02	Umbau Rendsburger Str.2-10	01.10.-31.12.13	-18.255,51 €	
000.85-81	EDV Programm	01.10.-31.12.13	-71,30 €	
000.86-50	sonstige betriebl. Aufwendung	01.10.-31.12.13	-1.428,00 €	
000.86-70 / 9330	Rechts- & Beratungskosten	01.10.-31.12.13	-238,00 €	
000.90	Verwaltervergütung	01.10.-31.12.13	-6.483,41 €	
000.90-01	Vermittlungshonorar	01.10.-31.12.13	-3.186,82 €	
100.40	Wasserabschläge	01.10.-31.12.13	-417,00 €	X
100.41	Abwasserabschläge	01.10.-31.12.13	-1.145,28 €	X
100.42	Wärme	01.10.-31.12.13	-206,23 €	X
100.44	Wartungen	01.10.-31.12.13	-3.563,04 €	X
100.45	Aufzugskosten	01.10.-31.12.13	-3.728,20 €	X
100.46/47	Versicherung	01.10.-31.12.13	-3.881,72 €	X
100.49	Pflege der Aussenanlage	01.10.-31.12.13	-9.420,44 €	X
100.50	Strom	01.10.-31.12.13	-3.011,79 €	X
100.51	Straßenreinigung	01.10.-31.12.13	-846,87 €	X
100.52	Müllbeseitigung	01.10.-31.12.13	-1.212,50 €	X
100.53	Brandmeldeanlage	01.10.-31.12.13	-405,56 €	X
100.57	Reinigung	01.10.-31.12.13	-2.825,98 €	X
100.58	Ungezieferbekämpfung	01.10.-31.12.13	-297,50 €	x
100.73	Hauswart	01.10.-31.12.13	-7.207,69 €	X
100.74.	Grundsteuer	01.10.-31.12.13	-7.569,47 €	X
200.42	Wärme	01.10.-31.12.13	-10.647,16 €	X
Summe Ausgaben			-274.074,30 €	
Überschuss			-4.664,10 €	
	Kontostand	31.12.2013	8.895,97 €	

Berlin, den 3. März 2014
Ewald Mensch