

# Management-Bericht – IV. kvartal 2011

## Mensch & Partnerne Verwaltungs GmbH

### K/S Neumünster

#### Aktuel situation og udvikling

Med henblik på udlejningssituationen af ejendommen henvises til den meget udførlige rapport, som er fremsendt til bestyrelsen i begyndelsen af december, med løbende opfølgning. Vi vil dog her kort opsummere følgende, seneste udvikling:

### MVZ-radiologi

Den officielle åbning af radiologi fandt sted den 26. oktober, hvor vi havde sendt en repræsentant. Der var mange mennesker til stede, ikke mindst fra byens administration, læger og pressen.

Alt ombygningsarbejde er nu afsluttet og radiologi har taget lokalerne i brug.

### Udlejning Gynægologi Asp & Partner, Kiel (tidl. nævnt som Dr. Schulz)

I november blev der igen afholdt et møde med Dr. Schulz, hvor der endelig blev opnået fuld enighed om alle åbne punkter og efter afstemning med bestyrelsen også aftalt et ombygningstilskud fra ejerne med € 15.000,00. Lægerne accepterede dette og vi aftalte en dato i december for underskrivelsen af lejekontrakten. Den endeligt formulerede lejekontrakt blev fremsendt til godkendelse og der var ingten kommentarer fra lejeren. Mødet i december blev dog aflyst på grund af for meget arbejde og ferie hos de tegningsberettigede og et nyt møde blev aftalt til den 19. januar 2012 i Kiel.

Undertegnede tog selv til Kiel den 19. januar for at få kontrakterne underskrevet og mødet var simpelthen en katastrofe. Alle forhandlinger hidtil var ført af en medejer, Dr. V. Schulz, men kontrakten skulle underskrives af den tegningsberettigede direktør, Dr. Vælcckers. Han deltog første gang i mødet, sammen med selskabets økonomidirektør og det viste sig meget hurtigt, at begge herrer ikke havde læst den fremsendte kontrakt, men formentlig kun lige skimtet den før mødet. Man startede mødet faktisk med at genoptage forhandlingerne om flere punkter, herunder retten til fremleje, vedligeholdelse af lokalerne og især lejens størrelse. Man krævede pludselig at huslejen skulle være inkl. moms.

Mødet endte uden resultat og hvor parterne faktisk skiltes i forargelse.

Efterfølgende (den 23.1.) undskyldte lægerne sig dog for deres "opførsel" og vi aftalte at underskrivelsen af kontrakten nu skal ske skriftligt inden 1. februar.

### Udlejning Manpower-lokalerne

Tandlægen i ejendommen 12-14 har accepteret at flytte over til Manpower lokalerne og indrette ny og større tandlæge klinik i denne ejendom (2-10). Han er p. t. ved at få tegnet indretningsplan og i gang med at indhente tilbud på diverse ombygninger.

Vi forventer at en aftale om flytning kan ske i løbet af foråret, afhængige af, om kontorlokalerne ved siden af (på 2. sal fra Postbank) udlejes til en ny lejer på en 10-årig kontrakt.

### **Udlejning af Expert-lokalerne**

Vi har i de senere måneder ført intense forhandlinger, som resulterede i, at 1. sal i ejendommen kan udlejes til McFit - en moderne, 24-timers drevet fitnesscenter. Lejevilkår og lejekontrakten er forhandlet og p. t. afventes kun de økonomiske beregninger for begge parter ved ombygning og indretning af lokalerne. Vi er så langt, at vi forventer at få underskrevet en lejekontrakt medio februar 2012.

I samme ejendom er i stueetagen, (bagud mod parkeringspladsen) vores lejer MegaBike. Megabike har på anmodning indvilliget i at flytte i de tomme lokaler i stueetagen ud mod vejen, hvor tidligere MedicDirect havde til huse. Denne flytning bevirker, at alle bagved liggende lokaler med ca. 950 m2 samlet kan udlejes til en kinesisk restaurant og også her har vi ført forhandlinger om en kontrakt og forventer ligeledes at kunne udleje lokalerne fra 1. april eller 1. maj, når Expert er fraflyttet og MegeBike flyttet til de før nævnte lokaler. Dermed vil hele stueetagen og 1. sal i ejendommen igen være fuldt udlejet, endda til en væsentlig højere leje end tidligere.

### **Huslejebetalinger:**

Stort set alle lejere betaler deres husleje til tiden. Vi har kun (igen) problemer med køreskolen i ejendommen 2-10 (stueetagen), hvor lejeren efterhånden skylder 3 måneders husleje. Vi har nu forandlediget at lejeren definitiv smides ud. Han har fået en frist til den 29.02. til at flytte. Vi vil derefter istandsætte lokalerne (er kun ca. 45 m2) og udleje dem til restauratøren fra BurgerKing til kontorbrug. Dermed får vi lokalerne på 1. sal igen "samlet" og kan her udleje ca. 135 m2, ligeledes til en lægepraksis.

Vi opsparer jo siden november 2010 1% af huslejen til ekstraordinære istandsættelser og saldoen på kontoen andrager pr. 30.09.2011: € 6.534,34.

### **Omlægning af finanseringen**

Vi har interessebekræftelse fra 2 banker i henholdsvis Hamburg og Slesvig-Holstein, men afventer med direkte forhandlinger indtil lejekontrakterne for McFit og den kinesiske restaurant er underskrevet.

Vi forventer, at vi efter indgåelse af nye, langfristede lejekontrakter på mellem 10 og 20 år for mere end 50% af det samlede areal vireklig kan finde en langfristet finansering til 1. prioritet, endda på særdels attraktive vilkår.

Vi anbefaler, at der efter afslutning af de nye, langfristede lejekontrakter laves en ny vurderingsrapport, som måske også kan danne grundlag for en evt. udbydelse af ejendommen.

## Aktuel lejeroversigt samt forventning til fremtidig udlejning

Dr. Patt - fra 01.05.2012	162,90	1.385,00 €	300,00 €	0,00 €	1.685,00 €	01.05.2012	30.04.2022
Burger King , Büro	65,29	400,23 €	99,70 €	94,99 €	594,91 €	01.08.2011	unbefr.
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
tidl. Schlecker (evtl. apothek)	210,78	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €		
Fahrschule Neumann	45,00	500,00 €	56,25 €	105,69 €	661,94 €	01.03.2003	31.03.2013
Leerstand	205,70	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €		
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	31.08.2012
Pierre Lang	251,47	1.729,70 €	515,00 €	426,49 €	2.671,19 €	01.03.2006	28.02.2012
Kreisverein NM Kleingärtner eV	65,26	400,00 €	120,00 €	98,80 €	618,80 €	01.02.2010	31.01.2015
Asp & Partnere	154,37	1.157,75 €	300,00 €	277,00 €	1.734,75 €	01.02.2012	31.01.2019
tidl. Grone skole	65,17	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	01.09.2011	
Megabike	524,35	3.412,50 €	800,00 €	800,38 €	5.012,88 €	01.04.2012	31.03.2022
Postbank Finanzberatung AG	420,00	3.645,60 €	800,00 €	0,00 €	4.445,60 €	01.05.2001	30.04.2016
kinesisk restaurant	960,00	6.500,00 €	820,00 €	1.390,80 €	8.710,80 €	01.05.2012	30.06.2027
Expert (ny: McFit)	1.825,00	13.687,50 €	2.000,00 €	2.980,63 €	18.668,13 €	01.05.2012	30.06.2022
FAW GmbH	242,57	2.000,00 €	500,00 €	0,00 €	2.500,00 €	01.07.2009	30.06.2012
Dr. Renata Patt (ny: DRV)	120,00	960,00 €	300,00 €	25,00 €	1.285,00 €	01.07.2012	30.06.2022
Kik	435,00	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 €		
	7.796,00	63.511,25 €	11.388,21 €	10.345,08 €	85.244,53 €		
Jahresgesamtmiete		<b>762.135,00 €</b>					

## Driftsudgifter og likvidietsforløb i perioden:

Vi er i færd med at forberede årsregnskab og der udarbejdes likviditetsoversigt og budgetsammenligning i forbindelse hermed.

**Overførsler til DK i perioden 01.10. – 31.12.2011 = € 128.000,00**

**€ samt betaling af regninger for MVZ = 0,00 i indeværende kvartal.**

**Saldoen på selskabets løbende konto per 31.12.2011 = € 12.675,75**

**Saldoen på selskabets vedligeholdelsesopsparing pr. 31.12.2011: = € 8.375,63**

Berlin, den 23.01.2012