

K/S NEUMÜNSTER A
Management-rapport – III. kvartal 2012
Mensch & Partnere Verwaltungs GmbH

Aktuel situation og udvikling

Udlejning:

MVZ-radiologi

De fleste mangler fra ombygningen af radiologien er i mellemtiden udbedret eller repareret og der er egentlig ikke flere udestående problemer. I forbindelse med genudlejning af de tidligere Manpower-lokaler til nogle ortopæder har vi aftalt med radiologien, at de får de tomme lokaler på 1. sal ved siden af "Burger-King"-kontoret, som lager og at vi derimod igen kan disponere over deres lagerlokale på 2. sal. Lagerlokalet er på 45 m² og skal tillægges lejemålet til lægerne ved ombygningen. Lokalet på 1. sal er på 65 m² og radiologien får dette lokale til samme pris som lokalet på 2. sal.

Udlejning kynækologi Asp & Partner, Kiel gennem Systemedic (tidl. nævnt som Dr. Schulz)

Ombygningen er afsluttet og lægerne er i gang med at indrette deres praksis. Huslejebetalingen kommer til tiden og vi forventer, at driften er i fuld gang fra nytår.

Udlejning Manpower-lokalerne

Vi har ført "hårde" forhandlinger med 2 ortopædiske læger og en jurist, som alle er medejer af en bestående ortopædisk klinik i Neumünster. De ønsker at flytte til selskabets ejendom i forbindelse med at radiologien er her og de har set på Manpower-lokalerne og afgivet et "tilbud" på en evt. overtagelse. Dette tilbud blev klart afvist som værende fuldstændig uinteressant. Fornyeligt er der ført nye samtaler og her har lægerne modificeret deres krav betydelig og tilkendegivet, at de er villige til at leje lokalerne.

Vi forhandler om en leje på ca. € 7,00 - € 7,50 pr. m² for i alt ca. 215 m², løbetid 10 år og en ombygning på i alt ca. € 100.000,00, hvor ejerne (selskabet) her skal bidrage med ca. € 30.000,00 inkl. moms. Problemet er fortsat, at lokalerne tidligere har været udlejet momspligtigt, men at lægerne ikke betaler moms og at de derfor heller ikke vil betale moms på huslejen. Hvis vi accepterer dette vil det muligvis medføre en delvis tilbagebetaling (4/10del) af købemoms, som i sin tid ikke blev betalt på grund af momspligten. Men vi forhandler her med selskabets revisor om at finde en løsning, hvor dette evt. kan undgås.

Udlejning af Expert-lokalerne

Vi har nu endelig modtaget byggetilladelse til ombygning af McFit, og lokalerne er også klar til ombygningen og vi har tilskrevet McFit, at lokalerne kan overtages den 15. november 2012, således at de kan starte deres egen ombygning og indretning. Der hvor rullebåndene var, er hele dækhullet fuldstændig lukket, nye skillevægge er rejst i stueetagen og vi er i gang med at udskifte nogle vinduer med faste facadeelementer på grund af brandfare.

Udlejning MediDirect/ Flytning MegaBike

Efter lukningen af dækhuset, er håndværkerne i gang med at beklæde de nye søjler, udbedre gulvet i området hvor de tidligere rullebånd stod samt ændre indgangsdøren og bygge den nye dør mod hovedgaden. Sidstnævnte arbejde er lidt forsinket, da der var 2 måneders leveringstid på dørelementet, som passer til facaden. Men den skulle nu blive leveret i 2. halvdel af november.

Vi har aftalt med MegaBike, at de indretter lokalerne i december og flytter lige efter nytår.

Udlejning til kinesisk restaurant

Her venter vi fortsat på byggetilladelse og der er løbende flere ændringer, forårsaget af myndighedernes krav, især i forbindelse med køkken og brandsikkerhed.

Lejeren har forespurgt, om lejekontrakten kan ændres til et selskab, da man generelt har ændret organisationen og er ved at etablere alle deres aktiviteter i en koncern. Principielt kan vi ikke se nogen problemer i denne ændring, da lejeren jo fortsat indbringer alt inventar og også selv betaler den absolut største del af ombygningen. Men vi har bedt om yderligere informationer og et organisationsdiagram af den nye koncern.

Ombygningerne her kan i sagens natur ikke starte før MegaBike er flyttet og vi forventer en åbning af den nye kinesiske restaurant til foråret, måske i forbindelse med påske.

Udlejning af tidl. Schlecker lokaler

Vi har her nu pludselig to interesserede lejer til samme formål, idet vi forhandler med fru Pahlitzsch, som er interesseret i, at etablere en fysioterapi med helsefitness samt en hr. Kuckuck, som har nøjagtig samme forretningskoncept. Vi har først og længe forhandlet med fru Pahlitzsch, som dog i de sidste forhandlinger pludselig har stillet forholdsvis urimelige krav. Hr. Kuckuck er først kommet ind i billede i slutningen af september, men da han er mere professionelt og allerede har 2 tilsvarende klinikker, favoriserer vi ham. Vi har fornyligt tilsendt ham alle betingelser og udkast til lejekontrakt og afventer p.t. hans stillingstagen.

Udlejning af køreskolen

Disse lokaler er p.t. under istandsættelse og vi har ændret størrelsen, ved at integrere en mindre del af de bagved liggende lagerlokaler fra den tidligere restaurant "Beefolsteiner". Der mangler p.t. kun gulvbelægning og malerarbejde og vi forventer disse afsluttet i november. Lejeren betaler leje fra 1.12.2012.

Huslejebetalinger:

Der er ingen problemer med huslejebetalingerne, bortset fra at vi mangler indtægterne fra Expert og Schlecker. Desværre er der gået relativ lang tid med at få byggetilladelser, men vi presser meget på nu, for at få lejemålene "i gang" og de nye lejere til at betale huslejen.

Aktuel lejeroversigt samt forventning til fremtidig udlejning

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
Burger King Büro	65,29	400,00 €	99,70 €	94,94 €	594,64 €	01.11.2000	31.10.2012
tidl. Manpower (evtl. orthop.)	162,90	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €		
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 (physiooterapie)	210,78	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €		
U. Dunsing (finansmægler)	70,00	700,00 €	75,00 €	147,25 €	922,25 €	01.12.2012	31.12.2017
tidl. restaurant Beefolsteiner	181,00	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
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 €	01.09.2011	
Megabike	524,35	3.412,50 €	800,00 €	800,38 €	5.012,88 €	01.06.2012	31.05.2022
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 €	01.08.2012	31.12.2022
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	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 €		
	7.796,30	62.326,25 €	11.106,96 €	10.386,64 €	83.819,84 €		
Jahresgesamtmiete		747.915,00 €					

Omlægning af finansieringen

Gennem finansmægler Dunsing har vi etableret kontakt til en sydtysk bank og vi er fortsat i tale med Volksbank, Neumünster, men afventer her at ombygningen til McFit og flytning af MegaBike har fundet sted.

Bestyrelsesformanden har på ny talt med Corealcredit Bank og også her er fortsat interesse.

Driftsudgifter og likviditetsforløb i perioden:

Overførsler til DK i perioden 01.07.2012 – 30.09.2012	=	€ 57.000,00
Betalinger af ombygningsomkostninger, arkitekt m.v.	=	€ 21.757,00
Saldoen på selskabets løbende konto per 30.09.2012	=	€ 27.441,70
Saldoen på selskabets vedligeholdelsesopsparing pr. 30.09.2012:	=	€ 13.809,36

Gesellschaft:	K/S Neumünster				
Kontierung	Bezeichnung	Datum	VS	Betrag (Brutto)	umlagef. Kosten
	Mieteinnahmen		601	169.248,39 €	
Summe Einnamen				169.248,39 €	
2795	Überweisung nach DK		801	- 57.000,00 €	
2795	Kontoübertrag AaBa BK01->CoBa BK20			23.600,52 €	
2797	Instandhaltungsrücklage		801	- 1.800,00 €	
4700	Finanzamt UST-VA		801	- 10.266,56 €	
8597	Ausbuchung Differenz		801	0,01 €	
9201	Porto		801	- 31,50 €	
9391	Kosten des Geldverkehrs		801	- 73,70 €	
WI.000.45	Instandhaltung bei Wartung		501	- 782,08 €	
WI.000.50	Strom bei Leerstand		501	- 305,58 €	
WI.000.79	Instandhaltung		501	- 2.153,34 €	
WI.000.79-01	Umbau Rendsburger Str.		501	- 10.974,77 €	
WI.000.85-81	Wartung Hard & Software		501	- 44,40 €	
WI.000.86-41	Brandschutzkonzept		501	- 6.854,40 €	
WI.000.86-41	Grundstücksbewertung		501	- 2.975,00 €	
WI.000.90	Verwalterhonorar		501	- 6.325,28 €	
WI.000.90-02	Fahrkosten der Verwaltung		501	- 892,97 €	
WI.000.90-03	Sonderleistung der Verwaltung		501	- 3.927,60 €	
WI.100.40	Wasserversorgung		501	- 623,58 €	X
WI.100.41	Entwässerung		501	- 915,00 €	X
WI.100.41-01	Oberflächenwassergebühr		501	- 228,75 €	X
WI.100.41-01	Niederschlagswasser		501	- 340,53 €	X
WI.100.44-02	Wartung Blitzschutzanlage		501	- 238,00 €	X
WI.100.44-02	Wartung		501	- 711,68 €	X
WI.100.44-03&-04	Wartung RWA		501	- 3.955,18 €	X
WI.100.45	Aufzugskosten		501	- 3.234,37 €	X
WI.100.45-01	Notrufaufschaltung		501	- 92,60 €	X
WI.100.46	Gebäudeversicherung		501	- 3.632,90 €	X
WI.100.47	Haftpflichtversicherung		501	- 163,60 €	X
WI.100.49-01	Pflege Außenanlagen		501	- 5.424,80 €	X
WI.100.50	Allgemeinstrom		501	- 1.188,22 €	X
WI.100.51	Straßenreinigung		501	- 846,87 €	X
WI.100.52	Müllbeseitigung		501	- 1.212,50 €	X
WI.100.53	Brandmeldeanlage		501	- 340,80 €	X
WI.100.57	Gebäudereinigung		501	- 1.640,34 €	X
WI.100.73	Hausmeister		501	- 3.609,38 €	X
WI.100.74	Grundsteuer		501	- 7.569,47 €	X
WI.200.42	Wärmeversorgung		501	- 9.312,84 €	X
Summe Ausgaben				- 126.088,06 €	
Ergebnis				43.160,33 €	

Vi opsparer jo siden november 2010 1% af huslejen til ekstraordinære istandsættelser og saldoen på kontoen andrager pr. 30.09.2012: € 13.809,36

Berlin, den 31. oktober 2012

Ewald Mensch