

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

Aktuel situation og udvikling

Udlejning:

MVZ-radiologi

Radiologien er siden 1. marts 2013 officiel gået i betalingsstandsning og selskabet har fortsat 4 måneders leje til gode. Vi har overgivet sagen til advokaten til en retslig inkasso, men advokaten er selvfølgelig bundet til boets afgørelser. Vi har sidst i marts fået oplyst, at der forhandles med en potentiel investor, som vil overtage hele radiologien med personale. Den/De pågældende skulle være i besiddelse af de nødvendige licenser til at kunne overtage klinikken. Dermed vil lejekontrakten fortsætte på de hidtidige vilkår og de udestående lejebeløb vil blive betalt. Vi forventer her en afklaring i løbet af sommeren.

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

Ombygningen er fuldt afsluttet og lægerne er praktiserende fra de nye lokaler og vi har fået oplyst at alt fungerer fint. Betalingen af huslejen sker p. t. netto uden moms, da lægerne i henhold til en bestemt paragraf ikke skal betale moms, uagtet at de faktisk har accepteret at gøre dette. Vi er p. t. i gang med at undersøge selskabets stilling i denne sag.

Udlejning Manpower-lokalerne

Lejekontrakten med de ortopædiske læger blev endelig underskrevet og vi har indgået en god og langsigtet aftale med en fast løbetid frem til 31.12.2020. Lægerne indretter sig selv fuldstændigt, men får et ombygningstilskud fra ejerne på samlet € 25.000,00 uden moms, til anvendelse på især gulve, lofter og sanitære rum.

Udlejning til McFit

Selvom der var indgået en endelig lejeaftale med ombygningsbeskrivelsen opstod der i januar 2013 et problem med gulvet i lokalerne. I henhold til McFit's byggebeskrivelse skulle lejearealet "udleveres" med svømmende gulv, hvilket dog ikke fandtes i bygningen. McFit havde set de reelle forhold og overtaget lokalerne den 19.11. i tilsvarende stand. Først ved en støjundersøgelse i januar blev McFit så opmærksom på problemet med "svømmende gulv" da det eksisterende gulv ikke var støjabsorberende på samme måde. Lejeren forlangte derefter en udskiftning af gulvet på ca. 400 m², som ville have kostet selskabet ca. € 60.000,00 ekstra i ombygningsudgifter. Dette blev afvist af os og der blev ført forhandlinger og korrespondance indtil begyndelsen af april måned. Nu er problemet løst ved, at McFit selv udfører udskiftningen og modtager som compensation yderligere 3 måneders huslejfrihed frem til 1. august 2013.

Vi forventer at Fitness-studiet åbner medio juni 2013.

Udlejning MediqDirect/ Flytning MegaBike

Også med MegaBike var der store problemer omkring flytningen, da selskabet pludselig stillede en masse ekstra krav. Situationen var ikke nem, da vi i tillid til den eksisterende lejekontrakt og det mangeårige lejeforhold endnu ikke havde fået underskrevet en ny lejekontrakt for de nye lokaler. Lejekontrakten var fremsendt flere gange tidligere, men lejeren havde altid nogle ekstra punkter at forhandle om. Dermed gik tiden og da selskabet endelig skulle flytte ved udgang af januar måned, blev dette nægtet med yderligere krav til ændringer i de nye lokaler. Også dette problem blev løst i løbet af 1. kvartal 2013 og MegaBike flyttede endelig i de nye lokaler medio marts og åbnede butikken igen inden påske. Lejeren er nu meget tilfredse med de nye lokaler, men vi arbejder fortsat på en forbedring af facaden med isætning af 2 nye vinduer.

Udlejning til kinesisk restaurant

Da MegaBike ikke flyttede til tiden kunne deres gamle lokaler ikke overdrages til den nye lejer, med det til følge at lejeren blev utålmodig og via advokat truede med erstatningskrav for skadeserstatning. Der blev også ført intense forhandlinger om dette problem, som ligeledes blev endelig løst medio marts. I mellemtiden er lokalerne overdraget, der er afholdt afleveringsforretning og ombygningen til kinesisk restaurant er langt om længe i fuld gang. Lejeren stiler imod en åbning ultimo august / primo september.

Udlejning af tidl. Schlecker lokaler

Her har vi længe forhandlet med fysioterapeuter om udlejning og de sidste forhandlinger med fysioterapeut hr. Kuckuck resulterede i, at han syntes lokalerne er lidt for store for ham. Han har dog selv "medbragt" en partner, som gerne vil leje ca. 60 m² af det samlede areal til brug for en butik, som sælger medicinsk udstyr og hjælpemidler. (Sanitätshaus). Dette er i sig selv fint nok, men det vil kræve større ændringer, ikke mindst i registreringen af el- og varmemeforbrug samt deling af systemerne.

Da vi i mellemtiden også har forhandlet med et køkkenforretning om lokalerne og vedkommende i forvejen har en god butik i Neumünster og samtidig er bonitetsstærk, tenderer vi p. t. mest til udlejning til køkkenforretning. Ikke mindst, fordi vi også her har momsproblematikken med, at fysioterapeuter ikke kan fratække moms.

Vi forventer her en afslutning i løbet af maj måned.

Huslejebetaling:

Der er ingen problemer med huslejebetalingerne, bortset fra at vi naturligvis mangler indtægterne fra de ny udlejede lokaler, som først successive begynder at betale leje i 2013. Desværre er der gået relativ lang tid med at få byggetilladelser samt løsning af de forskellige, pludselig opståede problemer. Men der er nu "lys forude" og vi forventer, at vi fra september/ oktober 2013 igen har et fuldt udlejet hus med lejebetaling for alle lokaler.

Situationen fra dette tidspunkt kan ses i vedhæftede opstilling.

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
MedBaltic (orthop. Læger)	210,00	1.837,50 €	350,00 €	0,00 €	2.187,50 €	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
Döner-Palast	181,00	1.100,00 €	300,00 €	266,00 €	1.666,00 €	01.09.2013	31.12.2020
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 €	01.06.2010	31.05.2030
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	6.300,00 €	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	30.06.2012
Dr. Renata Patt	120,00	1.251,80 €	296,00 €	25,00 €	1.572,80 €	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 €		
Jahresgesamtmiete	7.778,11	67.251,80 €	12.083,26 €	11.037,68 €	90.372,73 €		
		807.021,60 €					

Omlægning af finanseringen

Vi har fortsat kontakt til forskellige finansieringskilder, til dels direkte og til dels gennem finansmægler Dunsing, som er en af selskabets lejere. Vi er især i samtale med en større delstatsbank og har herfra meget positive signaler. Vi kan dog først gå i realitetsforhandlinger med dem, når de sidste lejekontrakter er på plads.

Driftsudgifter og likviditetsforløb i perioden:

Overførsler til DK i perioden 01.01.2013 – 31.03.2013	=	€ 101.000,00
Betalinger af ombygningsomkostninger, vedligeholdelse	=	€ 5.507,00
Saldoen på selskabets løbende konto per 31.03.2013	=	€ 3.818,43
Saldoen på selskabets vedligeholdelsesopsparing pr. 31.03.2013:	=	€ 17.413,18

Kontierung	Bezeichnung	Datum	Betrag (brutto)	umlagefähig
	Mieteinnahmen	01.01.-31.03.13	162.083,60 €	
Summe Einnahmen			162.083,60 €	
2300-01	Versicherungserstattungen	01.01.-31.03.13	0,00 €	
2795	Überweisung DK	01.01.-31.03.13	-101.000,00 €	
2797	Verrechnungskonto	01.01.-31.03.13	-1.800,00 €	
4700	UST-VA	01.01.-31.03.13	10.867,56 €	
4701	Finanzamt UST-SVZ 2013	01.01.-31.03.13	-2.997,00 €	
8500-03	Sonderleistung	01.01.-31.03.13	-1.469,56 €	
8597	Ausbuchungen	01.01.-31.03.13	0,01 €	
9201/9391	Porto/Kontoführungsspesen	01.01.-31.03.13	-127,85 €	
9310	Kosten Aufsichtsrat	01.01.-31.03.13	-11.805,18 €	
000.42	Leerstand, Stadtwerke	01.01.-31.03.13	-10,14 €	
000.45	Inst. Aufzug	01.01.-31.03.13	-846,21 €	
000.50	Leerstand, Stadtwerke Strom	01.01.-31.03.13	-3.472,99 €	
000.73	Hauswart Instandhaltung	01.01.-31.03.13	-158,14 €	
000.79	Instandhaltung	01.01.-31.03.13	-5.507,73 €	
000.79-01	Umbau	01.01.-31.03.13	-811,80 €	
000.85-01	Gesellschaftsverwaltung	01.01.-31.03.14	-37,84 €	
000.85-81	EDV Programm	01.01.-31.03.13	-99,33 €	
000.90	Verwaltervergütung	01.01.-31.03.13	-6.483,41 €	
000.90-01	Verwaltervergütung Vermiet.	01.01.-31.03.13	0,00 €	
000.90-02	Verwalterverg. Fahrkosten	01.01.-31.03.13	0,00 €	
000.90-03	Verwalterverg. Sonstiges	01.01.-31.03.13	0,00 €	
100.40	Wasserabschläge	01.01.-31.03.13	531,59 €	X
100.41	Abwasserabschläge	01.01.-31.03.13	246,84 €	X
100.44	Wartung	01.01.-31.03.13	-1.350,16 €	X
100.45	Aufzugskosten	01.01.-31.03.13	-2.812,28 €	X
100.46	Versicherung	01.01.-31.03.13	-3.718,15 €	X
100.47	Gewässerschadenversicherung	01.01.-31.03.13	-952,27 €	X
100.49	Pflege der Aussenanlage	01.01.-31.03.13	-5.950,34 €	X
100.50	Strom	01.01.-31.03.13	-1.405,52 €	X
100.51	Straßenreinigung	01.01.-31.03.13	-846,91 €	X
100.52	Müllbeseitigung	01.01.-31.03.13	-1.212,50 €	X
100.53	Löschbeiträge	01.01.-31.03.13	-405,55 €	X
100.57	Reinigung	01.01.-31.03.13	-1.785,00 €	X
100.60	Schneedienst	01.01.-31.03.13	-5.074,01 €	x
100.73	Hauswart	01.01.-31.03.13	-3.938,57 €	X
100.74.	Grundsteuer	01.01.-31.03.13	-7.569,47 €	X
100.79	Instandhaltung Weiterberechnung	01.01.-31.03.13	-54,78 €	x
200.42	Wärme	01.01.-31.03.13	-4.005,48 €	X
Summe Ausgaben			-166.062,17 €	
Überschuss			-3.978,57 €	

Berlin, den 30. april 2013
Ewald Mensch