

## K/S NEUMÜNSTER A

### Management-rapport – II. kvartal 2017

### Mensch & Partnere Verwaltungs GmbH

#### Aktuel situation og udvikling

##### **Ejendomme:**

Udgifterne til vedligeholdelse blev minimeret mest muligt og der er kun brugt ca. € 1.315 til mindre reparationer og istandsættelser. Da vi har et større beløb i budgettet vil vi foreslå, at et ekstraordinært beløb på € 5.000 overføres til vedligeholdelseskonto til brug for ændringer i lokalerne Pierre Lang, som ombygges til fysioterapi.

##### **Udlejning:**

##### **Burger King**

I forbindelse med salgsforhandlingerne omkring begge ejendomme har den potentielle køber forudsat, at der kan opnåes et tilsagn fra Burger King Deutschland, at restauranten fortsat kan få en franchise-licens. Vi har derfor allerede i marts skrevet til Burger King Deutschland, dog uden at vi har fået svar. Vi har rykket flere gange, men det er svært at komme igennem til de beslutningstagende leder hos Burger King. Vi har derfor også udstedt en forhandlingsbemyndigelse til den potentielle køber, som selv vil forsøge at opnå et tilsagn.

##### **Andre ledige lejemål**

Vi har i sidste kvartal forhandlet med den potentielle nye lejer om udlejning af restarealet fra Pierre Lang (2. sal hus A) og har især koncentreret os om at indhente tilbud på de nødvendige ombygningsarbejder. Det foreløbige skøn beløber sig til ca. € 30.000,00 og lejer og ejer er enige om at dele udgifterne nogenlunde ligeligt. Ejerne står for opførelse af nye skillevæg, malerarbejde i forbindelse hermed samt udskiftning af sanitære installationer (nye toiletter og håndvaske).

Lejeren står for udskiftning af hele gulvbelægning fra tæppe til pvc-belægning samt alt el arbejde med til dels nye installationer samt delvis nye lamper. Lejekontrakten blev underskrevet den 25. juli 2017 og lejeren overtager lokalerne den 1.9.2017.

Der er fortsat ingen lejer til de tidligere fagforeningslokaler, men der arbejdes ihærdigt på sagen.

Vi har også modtaget opsigelse fra Grone skole på kontorlokalerne på 2. sal i hus B, som desværre ikke har det fornødne undervisningsgrundlag for at fortsætte driften af denne filiale. Vi tilstræber en ny udlejningsaktivitet efter sommerferien fra ca. ultimo august.

##### **Aktuel lejeroversigt pr. 30.06.2017:**

De med rosa markerede lejeforhold er fortsat ledige.

Wertplan Nord GmbH		258,33 €	0,00 €	49,08 €	307,41 €	01.07.2001	31.12.2020
Schwarz Aussenwerbung		41,67 €	0,00 €	7,62 €	49,58 €	23.06.2015	22.06.2025
MedBaltic (orthop. Læger)	306,00	2.249,10 €	500,00 €	0,00 €	2.749,10 €	01.05.2013	31.12.2025
Burger King Büro	65,29	400,00 €	112,27 €	97,33 €	609,60 €	01.08.2011	31.03.2018
Sunpoint	171,64	1.716,40 €	284,22 €	380,12 €	2.380,74 €	15.05.2000	30.06.2018
Leerstand (tidl. fagforening)	252,58	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €		
Dr. Dose/Dr. Teufel	688,30	4.629,80 €	1.500,00 €	0,00 €	6.129,80 €	01.06.2014	31.05.2022
Fa. Kehlert, (Küchenstudio)	210,78	1.475,00 €	378,45 €	352,16 €	2.205,61 €	01.09.2013	31.08.2018
U. Dunsing (finansmægler)	70,00	700,00 €	114,60 €	154,77 €	969,37 €	01.12.2012	31.12.2017
o.t.n. Fehland, sanitetshus	75,00	487,50 €	116,42 €	11474 €	718,66 €	01.10.2013	31.12.2018
Physiotherapie Schwan	131,00	851,50 €	222,00 €	203,97 €	1.277,47 €	01.03.2017	28.02.2022
Erna Gerken GmbH	249,02	2.481,13 €	430,00 €	553,11 €	3.464,24 €	01.06.2005	31.05.2027
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	31.08.2018
Leerstand (tidl. Pierre Lang)	155,47	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	under	udlejning
Kreisverein NM Kleingärtner eV	65,26	400,00 €	120,00 €	98,80 €	618,80 €	01.02.2010	31.01.2020
Systemedic læger	154,37	1.157,75 €	300,00 €	276,98 €	1.734,73 €	01.02.2012	31.01.2019
Labor Dr. Krause	65,17	438,12 €	190,00 €	119,34 €	747,46 €	01.01.2014	31.12.2018
Megabike	525,00	3.937,50 €	914,38 €	921,86 €	5.773,74 €	01.09.2012	30.09.2022
Postbank Finanzberatung AG	420,00	3.645,60 €	991,66 €	0,00 €	4.637,26 €	01.05.2001	30.04.2018
Shan Phönix, kin. Rest	920,00	6.300,00 €	1.777,75 €	1.584,77 €	9.612,52 €	01.10.2013	31.08.2023
McFit	1.825,00	14.508,75 €	1.754,54 €	3.090,03 €	19.353,32 €	01.04.2013	30.11.2022
Grone Bildungszentrum	242,57	1.819,28 €	616,39 €	0,00 €	2.435,67 €	01.06.2016	Opsagt
Dr. Renata Patt	120,00	1.276,80 €	276,71 €	25,00 €	1.578,51 €	01.07.2012	31.01.2018
Kik	545,00	3.892,43 €	283,61 €	793,45 €	4.969,49 €	09.10.2000	08.10.2022
Burger King	415,00	7.500,00 €	400,00 €	1.501,00 €	9.401,00 €	01.04.2001	31.03.2018
Deutsche Konsum Grundb.AG	0,00	0,00 €	632,43 €	120,16 €	752,59 €		
	7.824,20	61.295,66 €	12.217,93 €	10.546,47 €	84.035,35 €		
Jahresgesamtmiete		735.547,92 €					

**Driftsudgifter og likvidietsforløb i perioden:**

**Indtægter og Udgifter i perioden: 01.04.2017 – 30.06.2017:**

Overførsler til DK i perioden 01.04.2017 – 30.06.2017: = € 160.000,00

Saldoen på selskabets løbende konto per 30.06.2017: = € 7.985,05

Saldoen på selskabets vedligeholdelsesopsparing pr. 30.06.2017: = € 10.225,59

## K/S Neumünster A

### Einnahmen/Ausgaben: 01.04.2017 - 30.06.2017

Kontierung	Bezeichnung	Datum	Betrag (brutto)	umlagefähig
	Kontostand	31.03.2017	12.537,92 €	
	Mieteinnahmen	01.04.-30.06.17	210.442,40 €	
	BK/HK-Vorauszahlung	01.04.-30.06.17	48.506,00 €	
	BK/HK-Abrechnung	01.04.-30.06.17	7.586,82 €	
	WB an Mieter	01.04.-30.06.17	153,51 €	
606500	sonstige Erlöse	01.04.-30.06.17	89,25 €	
2300-01	Versicherungserstattung	01.04.-30.06.17		
<b>Summe Einnahmen</b>			<b>266.777,98 €</b>	
250001	Steuer and. EG-Länder (UST/VST DK)	01.04.-30.06.17		
279901	Überweisung DK	01.04.-30.06.17	-160.000,00 €	
279901	Verrechnungskonto Rücklage	01.04.-30.06.17	-1.800,00 €	
470503	UST-VA (Deutschland)	01.04.-30.06.17	-27.060,49 €	
472006	Vbd.Neumünster A 2007 ApS	01.04.-30.06.17		
807000	Instandhaltung	01.04.-30.06.17	-1.314,73 €	
807504	Werbung - Inserate	01.04.-30.06.17	-189,44 €	
807506	Porto/Kontoführungsspesen	01.04.-30.06.17	-204,20 €	
807507	Prüfkosten	01.04.-30.06.17	-10.507,41 €	
807508	Rechts- & Beratungskosten	01.04.-30.06.17		
807510	Strom Leerstand	01.04.-30.06.17	-75,00 €	
807511	Grundsteuer nicht umlegbar	01.04.-30.06.17	-429,69 €	
807516	sonstige Gebühren	01.04.-30.06.17		
807523	Steuerberatungskosten	01.04.-30.06.17		
850700	Kosten des Aufsichtsrates	01.04.-30.06.17		
850701	Vergütung an Mitunternehmer	01.04.-30.06.17	-3.498,60 €	
886000	Verwaltervergütung	01.04.-30.06.17	-7.156,47 €	
886001	Vermietungshonorar	01.04.-30.06.17		
886006	Gesellschafterhonorar	01.04.-30.06.17		
886007	Sonderleistung Gesellschaftsverwalt	01.04.-30.06.17		
886008	Sonderleistung Gesellschaftsverwalt	01.04.-30.06.17		
800060/-61	Wasser	01.04.-30.06.17	-2.325,00 €	X
800110	Niederschlagswasser	01.04.-30.06.17	-251,97 €	X
800161	Abwasser	01.04.-30.06.17	-2.877,00 €	X
800261	Wärme	01.04.-30.06.17	-13.741,16 €	X
800460/-61	Notruf Telekom	01.04.-30.06.17	-103,56 €	X
800462/-63/-64/-65	Aufzugskosten	01.04.-30.06.17	-4.112,41 €	X
800567/-68/-69	Straßenreinigung	01.04.-30.06.17	-1.403,00 €	X
800600/-6X	Müllbeseitigung	01.04.-30.06.17	-1.338,25 €	X
800700	Reinigung	01.04.-30.06.17	-2.230,98 €	X
800750	Winterdienst	01.04.-30.06.17	-2.172,33 €	X
800800	Ungezieferbekämpfung	01.04.-30.06.17		X
800901	Pflege der Aussenanlage	01.04.-30.06.17	-7.564,26 €	X
800903	Hauswart	01.04.-30.06.17	-4.922,61 €	X
801160/-61/-62/-63	Strom	01.04.-30.06.17	-2.263,74 €	X
801300/-11	Versicherung	01.04.-30.06.17	-4.184,84 €	X
801867/-69	Grundsteuer	01.04.-30.06.17	-7.644,39 €	X
802001/-02/-60	Wartungen	01.04.-30.06.17	-1.959,32 €	X
<b>Summe Ausgaben</b>			<b>-271.330,85 €</b>	
<b>Überschuss + / Fehlbetrag -</b>			<b>-4.552,87 €</b>	
	Kontostand	30.06.2017	7.985,05 €	
	Kontostand Rücklagen	30.06.2017	10.225,59 €	

## Salg og/eller finansiering af ejendommen

Vi har også i anden kvartal ført intensive forhandlinger med den potentielle køber til begge ejendomme. Da selskabet flere gange har afvist hans tilbud, som han så hen ad vejen forhøjede, bekræftede han den 10. juni 2017 at han var villig til at købe ejendommen for € 11,0 mio, dog forudsat at sælgeren indestår for udbedring af mindre mangler ved ejendommen med op til € 100.000,00. Bestyrelsen accepterede dette tilbud og vi har efterfølgende udfærdiget en LOI (forkontrakt), som blev tilsendt køberen den 15.6.2017. Køberen meldte få dage efter tilbage med ønsker om mindre ændringer, som vi på selskabets vegne og efter samtale med bestyrelsesformand kunne acceptere. Køberen underskrev derefter LOI'en og vi modtog den den 22. juni 2017 og sendte den omgående hjem til Danmark. Efter samråd i selskabet blev LOI'en underskrevet af bestyrelsen og vi modtog den retur den 27.6. og videresendte den samme dag til køberen.

Køberen ville så gå igang med hans due diligence undersøgelser omkring ejendommen, men der skete forholdsvis lidt i de efterfølgende 2-3 uger. Da vi i forbindelse med ombygning af kontorlokaler til fysioterapi skulle afholde et håndværkermøde i Neumünster foreslog vi at mødes med køberen. Dette møde blev afholdt den 25.7. kl. 13.30, hvor køberen indledte med at fremhæve, at hans bank kun havde vurderet alle ejendomme til € 9,5 mio og at købesummen på € 11,0 mio var alt for høje. Undertegnede spurgte ham derefter om han havde fortrudt underskrivelse af LOI og om han var ved at bakke ud af aftalerne. Resultatet af en lidt længere diskussion omkring værdien af ejendommen var, at køberen pludselig meddelte, at han nu kun vil forhandle pris med ejerne direkte. Det afviste vi naturligvis, dog med den henvisning at køberen selvfølgelig altid var velkommen til at orientere bestyrelsen i selskabet. Han havde jo fået udleveret alle oplysninger på alle kommanditister, da handlen jo skulle ske som anpartserhvervelse fra kommanditisterne.

P.t. ved vi således ikke, om salgsforhandlingerne med denne potentielle køber fortsætter eller om sagen afsluttes uden resultat. I overensstemmelse med LOI'en vil vi i de kommende dage sætte den potentielle køber en frist til endelig stillingtagen.

Berlin, den 30. juli 2017  
Mensch & Partnere Verwaltungs GmbH

Ewald Mensch