

K/S NEUMÜNSTER A
Management-rapport – III. kvartal 2017
Mensch & Partnere Verwaltungs GmbH

Aktuel situation og udvikling

Ejendomme:

Udgifterne til vedligeholdelse blev minimeret mest muligt og der er kun brugt ca. € 3.500 til mindre reparationer og istandsættelser. I forbindelse med udlejning af de tidl. Pierre Lang lokaler til Holsten Physio er der dog brugt end del ombygningsudgifter, hvoraf der allerede er betalt ca. € 7.000 i indeværende kvartal.

Udlejning:

Burger King

Vi har fortsat ikke modtaget svar på vores henvendelse til Burger King Deutschland om evt. Fortsættelse med en franchise-aftale og vi rykker igen herfor. Der er derfor heller ingen afklaring, hvordan udlejning af Burger King efter 2020 kan finde sted.

Andre ledige lejemål

Der blev indgået en lejeaftale med 2 kvindelige fysioterapeuter om udlejning af restarealet af de tidligere Pierre Lang lokaler på 2. sal. Det var nødvendige med en ombygning, hvor både lejer og udlejer bærer ca. halvdelen af omkostningerne. Lejeren har åbnet sin fysioterapie den 15. september 2017 og har allerede en meget fint drift med fuld udnyttelse af deres kapacitet.

Der er fortsat ingen lejer til de tidligere fagforeningslokaler, men der føres p. t. forhandling med 2 interesserede.

Opsigelsen fra Grone skole blev i sidste øjeblik trukket tilbage, således at skolen har forlænget til 31.12.2017, men varslet yderligere forlængelse til 31.12.2018. Her afventer vi igen den skriftlige bekræftelse, men lejeren er altså fortsat i lokalerne.

Den tidligere frisørforretning C&M, som har været lukket i en periode på grund af insolvens, er allerede udlejet igen til en kosmetik/beauty-salon fra 1.12.2017. Den tidligere lejer betaler husleje til den 15.11.2017.

McFit har bedt om tilladelse til at måtte ombygge deres lokaler indenfor, hvilket vi har meddelt dem vores godkendelse af, da det drejer sig om en mindre internt ændring af deres kontorlokale.

Vi forhandler med restaurant Phönix om overdragelse af lejekontrakten til en af deres holding-selskaber, da koncernen agter at drive flere restauranter i et franchise-system. Vi har dog som betingelse for en godkendelse krævet en forlængelse af lejeaftalen med 10 år og dette forhandles p. t. nærmere.

Aktuel lejeroversigt pr. 31.10.2017:

De med rosa markerede lejeforhold er fortsat ledige og de med gul markerede linier er udlejning efter kvartalens udløb. Bortset fra de tidligere fagforeningslokaler er der fuld udlejning.

Wertplan Nord GmbH		278,31 €	0,00 €	52,88 €	331,19 €	01.07.2001	31.12.2020
Schwarz Aussenwerbung		83,34 €	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	31.12.2018
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
El-Lundi (ny lejer)	87,11	754,00 €	150,00 €	171,76 €	1.075,76 €	01.12.2017	31.12.2022
Thomas Wolff	64,64	520,00 €	110,50 €	0,00 €	630,50 €	01.09.2007	31.08.2018
Holsten Gallerie	155,47	888,24 €	225,00 €	211,52 €	1.32476 €	01.09.2017	31.12.2022
Kreisverein NM Kleingärtner eV	65,26	438,63 €	120,00 €	98,80 €	657,43 €	01.02.2010	31.01.2020
Systemedic læger	154,37	1.157,77 €	300,00 €	276,98 €	1.734,75 €	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 €	1.534,77 €	9.612,52 €	01.10.2013	31.08.2023
McFit	1.825,00	14.508,75 €	1.754,54 €	3.090,03 €	19.35332 €	01.04.2013	30.11.2022
Grone Bildungszentrum	242,57	1.819,28 €	616,39 €	0,00 €	2.435,67 €	01.06.2016	forlænget
Dr. Renata Patt	120,00	1.276,80 €	276,71 €	25,00 €	1.558,51 €	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 €	9.40100 €	01.04.2001	31.03.2018
Deutsche Konsum Grundb.AG	0,00	0,00 €	632,43 €	120,16 €	752,59 €		
	7.824,20	62.429,20 €	12.400,93 €	10.781,36 €	85.545,11 €		
Jahresgesamtmiete		749.150,40 €					

Driftsudgifter og likvidietsforløb i perioden:

Indtægter og Udgifter i perioden: 01.07.2017 – 30.09.2017:

Overførsler til DK i perioden 01.07.2017 – 30.09.2017:	=	€ 135.000,00
Saldoen på selskabets løbende konto per 30.09.2017:	=	€ 21.692,23
Saldoen på selskabets vedligeholdelsesopsparing pr. 30.09.2017:	=	€ 12.025,59

K/S Neumünster A

Einnahmen/Ausgaben: 01.07.2017 - 30.09.2017

Kontierung	Bezeichnung	Datum	Betrag (brutto)	umlagefähig
	Kontostand	30.06.2017	7.985,05 €	
	Mieteinnahmen	01.07.-30.09.17	262.795,37 €	
606500	sonstige Erlöse	01.07.-30.09.17	0,00 €	
2300-01	Versicherungserstattung	01.07.-30.09.17	0,00 €	
Summe Einnahmen			262.795,37 €	
250001	Steuer and. EG-Länder (UST/VST DK)	01.07.-30.09.17		
279901	Überweisung DK	01.07.-30.09.17	-135.000,00 €	
279901	Verrechnungskonto Rücklage	01.07.-30.09.17	-1.800,00 €	
470503	UST-VA (Deutschland)	01.07.-30.09.17	-28.212,23 €	
807000	Instandhaltung	01.07.-30.09.17	-3.562,06 €	
807003	Umbau Holsten Pysio Gewerbe	01.07.-30.09.17	-7.132,31 €	
807506	Porto/Kontoführungsspesen	01.07.-30.09.17	-53,69 €	
807507	Prüfkosten	01.07.-30.09.17	0,00 €	
807508	Rechts- & Beratungskosten	01.07.-30.09.17	-381,00 €	
807510	Strom Leerstand	01.07.-30.09.17	-227,00 €	
807511	Grundsteuer nicht umlegbar	01.07.-30.09.17	-429,69 €	
807516	sonstige Gebühren	01.07.-30.09.17		
807523	Steuerberatungskosten	01.07.-30.09.17	-630,00 €	
850700	Kosten des Aufsichtsrates	01.07.-30.09.17	0,00 €	
850701	Vergütung an Mitunternehmer	01.07.-30.09.17	0,00 €	
886000	Verwaltervergütung	01.07.-30.09.17	-7.156,47 €	
886001	Vermietungshonorar	01.07.-30.09.17	-2.114,01 €	
886006	Gesellschafterhonorar	01.07.-30.09.17	-6.101,09 €	
886007	Sonderleistung Gesellschaftsverwalt	01.07.-30.09.17		
886008	Sonderleistung Gesellschaftsverwalt	01.07.-30.09.17		
800060/-61	Wasser	01.07.-30.09.17	-2.325,00 €	X
800110	Niederschlagswasser	01.07.-30.09.17	-251,98 €	X
800161	Abwasser	01.07.-30.09.17	-2.877,00 €	X
800261	Wärme	01.07.-30.09.17	-13.002,00 €	X
800462/-63/-64/-65	Aufzugskosten	01.07.-30.09.17	-4.217,07 €	X
800567/-68/-69	Straßenreinigung	01.07.-30.09.17	-1.403,00 €	X
800600/-6X	Müllbeseitigung	01.07.-30.09.17	-1.338,24 €	X
800700	Reinigung	01.07.-30.09.17	-2.230,98 €	X
800750	Winterdienst	01.07.-30.09.17	0,00 €	X
800800	Ungezieferbekämpfung	01.07.-30.09.17	-199,92 €	X
800901	Pflege der Aussenanlage	01.07.-30.09.17	-7.521,84 €	X
800903	Hauswart	01.07.-30.09.17	-4.922,61 €	X
801160/-61/-62/-63	Strom	01.07.-30.09.17	-2.154,16 €	X
801300/-11	Versicherung	01.07.-30.09.17	-4.184,84 €	X
801867/-69	Grundsteuer	01.07.-30.09.17	-7.644,38 €	X
802001/-02/-60	Wartungen	01.07.-30.09.17	-2.015,62 €	X
Summe Ausgaben			-249.088,19 €	
Überschuss + / Fehlbetrag -			13.707,18 €	
	Kontostand	30.09.2017	21.692,23 €	
	Kontostand Rücklagen	30.09.2017	12.025,59 €	

Salg og/eller finansiering af ejendommen

Forhandlingerne med den potentielle køber fra Neumünster blev endelig afsluttet i august, i det vi måtte konstatere, at køberen havde sat betingelser – ikke mindst i forhold til Burger King – som ikke kunne opfyldes. I øvrigt betvivler vi, at hans interesse var seriøs fra begyndelsen. Det kan formodes, at han bare var ud på at finde lejer til deres eget center længere ude af Rendsburger Strasse. Vi har i hvertfald fra 2 lejere fået at vide, at han har tilbudt dem billigere lokaler.

Der har efterfølgende været 2 andre, meget interesserede køber, bl.a. gennem LBS, men uden at det har mundet ud i et konkret købstilbud.

Berlin, den 27. november 2017
Mensch & Partnere Verwaltungs GmbH

Ewald Mensch