

K/S NEUMÜNSTER A

Management-rapport – I. kvartal 2018

Mensch & Partnere Verwaltungs GmbH

Aktuel situation og udvikling

Ejendomme:

Ejendommene er i udmærket stand og vi forsøger fortsat at minimere udgifter til vedligeholdelse så meget som muligt. Vi vil dog i næste kvartal få en lidt større udgift til vedligeholdelse og delvis istandsættelse af klimaanlæg i radiologi, som i de senere år ikke er korrekt passet. Dette var egentlig aftalt med lejereren, at han selv ville sørge for dette, men fandt desværre ikke sted.

I indeværende kvartal er der afholdt ialt ca. € 4.000 til vedligeholdelse. Alt i alt var vi været i stand til at sende flere penge hjem til Vestjysk Bank end budgettet, i alt € 167.000 i sidste kvartal.

Udlejning:

Burger King

Lejeaftalen med Burger King er forlænget frem til 31.03.2020, men vi forsøger løbende at finde en langsigtet løsning.

Restaurant Phönix

Vi har i flere måneder forhandlet med ejerne om førtidig forlængelse, idet ejerne samtidig også ønskede en "strukturændring" i deres forskellige lejemål. Selskabet havde et ønske om at samle alle lejemål i et holdingselskab og efter afstemning og godkendelse fra bestyrelsen indvilligede vi i overdragelsen af lejemålet til dette holdingselskab. Sikkerhederne for udlejer er dog fortsat de samme med samme depositum og pant i inventaret. Samtidig har vi tilpasset huslejen med et mindre beløb som regulering for indeksering, men væsentligst blev lejemålet førtidig **forlænget frem til 31.12.2028**.

MedBaltic

Her ønsker lejereren en klimatisering af en del af deres lokaler under henvisning til de tyske regler om arbejdsmiljø og patienternes velfærd. Vi føre en god og konstruktiv dialog om at finde den bedst mulige (og billigste) løsning for alle. Vi har til dels modtaget et tilbud på ny klimatisering i deres lokaler med en samlet udgift på ca. € 35.000,00, hvor udlejer eventuel skulle bidrage med € 15.000,00 og lejereren betaler resten.

Vi prøver dog også at finde en billigere løsning, ved at lave en klimatisering med tilslutning til det eksisterende klimaanlæg fra radiologien. Her afventer vi p. t. tilbud fra firmaet, som i sin tid har bygget dette anlæg.

Andre lejemål

Vi har indekseret lejemålene radiologie Dr. Dose og Sunpoint og med den mindre regulering hos restaurant Phönix har vi ialt fået en mereindtægt på **€ 6.575,00 om året**. (se lejerliste nedenfor).

På nuværende tidspunkt er de tidl. fagforeningslokaler stadig ledige, hvor alle bestræbelser hidtil er strandet på større udgifter til ombygning/indretning og/eller indbygning af elevator.

Grone skoles lejekontrakt udløber den 31. august 2018 og der er foreløbig ikke udsigt til en ny forlængelse. Vi er dog i løbende dialog med lejeren.

Aktuel lejeroversigt pr. 30.04.2018:

De med rosa markerede lejeforhold er fortsat ledige. Bortset fra de tidligere fagforeningslokaler er der fuld udlejning.

Mieter	Fläche	Netto-Miete	BK	Zuschläge (Steuer o.ä.)	Brutto-Miete	Vertragsbeginn	Laufzeit
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	31.03.2019
Sunpoint	171,64	1.896,44 €	284,22 €	414,33 €	2.594,99 €	15.05.2000	30.06.2021
Leerstand (tidl. fagforening)	252,58	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €		
Dr. Dose/Dr. Teufel	688,30	4.818,10 €	1.500,00 €	0,00 €	6.318,10 €	01.06.2014	31.05.2022
Fa. Kehlert, (Küchenstudio)	210,78	1.475,00 €	378,45 €	352,16 €	2.205,61 €	01.09.2013	31.08.2020
U. Dunsing (finansmægler)	70,00	700,00 €	114,60 €	154,77 €	969,37 €	01.12.2012	31.12.2018
o.t.n. Fehlhand, sanitetshus	75,00	487,50 €	116,42 €	114,74 €	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	633,61 €	150,00 €	148,89 €	932,50 €	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 Physio GbR	155,47	888,24 €	225,00 €	211,52 €	1.324,76 €	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	30.04.2019
Shan Phönix, kin. Rest	920,00	6.500,00 €	2.535,15 €	1.716,68 €	10.751,83 €	01.10.2013	31.12.2028
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	31.08.2018
Dr. Renata Patt	120,00	1.276,80 €	276,71 €	25,00 €	1.578,51 €	01.07.2012	31.01.2019
Kik	545,00	3.892,43 €	283,61 €	793,45 €	4.969,49 €	09.10.2000	08.10.2022
Provinzial, 4 Stellplätze	0,00	100,00 €	0,00 €	19,00 €	119,00 €	01.12.2017	unbefristet
Burger King	415,00	7.500,00 €	400,00 €	1.501,00 €	9.401,00 €	01.04.2001	31.03.2020
Deutsche Konsum Grundb.AG	0,00	0,00 €	632,43 €	120,16 €	752,59 €		
Jahresgesamtmiete	7.824,20	62.977,15 €	13.158,33 €	10.993,60 €	87.062,70 €		
		755.725,80 €					

Driftsudgifter og likvidietsforløb i perioden:

Indtægter og Udgifter i perioden: 01.01.2018 – 31.03.2018:

Overførsler til DK i perioden 01.01.2018 – 31.03.2018:	=	€ 167.000,00
Saldoen på selskabets løbende konto per 31.03.2018:	=	€ 5.357,28
Saldoen på selskabets vedligeholdelsesopsparing pr. 31.03.2018:	=	€ 15.625,59

K/S Neumünster A

Einnahmen/Ausgaben: 01.01.2018 - 31.03.2018

Kontierung	Bezeichnung	Datum	Betrag (brutto)	umlagefähig
	Kontostand	31.12.2017	30.860,25 €	
	Mieteinnahmen	01.01.-31.03.18	276.959,25 €	
	Erstattung durch Mieter	01.01.-31.03.18	0,00 €	
2300-01	Versicherungserstattung	01.01.-31.03.18	0,00 €	
Summe Einnahmen			276.959,25 €	
250001	Steuer and. EG-Länder (UST/VST DK)	01.01.-31.03.18	-3.014,70 €	
279901	Überweisung DK	01.01.-31.03.18	-167.000,00 €	
279901	Verrechnungskonto Rücklage	01.01.-31.03.18	-1.800,00 €	
470503	UST-VA (Deutschland)	01.01.-31.03.18	-31.233,85 €	
807000	Instandhaltung	01.01.-31.03.18	-4.071,98 €	
807506	Porto/Kontoführungsspesen	01.01.-31.03.18	-98,40 €	
807507	Prüfkosten	01.01.-31.03.18	0,00 €	
807508	Rechts- & Beratungskosten	01.01.-31.03.18	-5.813,64 €	
807510	Strom Leerstand	01.01.-31.03.18	-46,85 €	
807511	Grundsteuer nicht umlegbar	01.01.-31.03.18	0,00 €	
807516	sonstige Gebühren	01.01.-31.03.18	0,00 €	
807523	Steuerberatungskosten	01.01.-31.03.18	-177,01 €	
850700	Kosten des Aufsichtsrates	01.01.-31.03.18	0,00 €	
850701	Vergütung an Mitunternehmer	01.01.-31.03.18	0,00 €	
886000/-2/-3	Verwaltervergütung	01.01.-31.03.18	-14.726,98 €	
886001	Vermietungshonorar	01.01.-31.03.18	-4.462,50 €	
886006	Gesellschafterhonorar	01.01.-31.03.18	-6.245,16 €	
886007	Sonderleistung Gesellschaftsverwaltung	01.01.-31.03.18		
886008	Sonderleistung Gesellschaftsverwaltung	01.01.-31.03.18		
800060/-61	Wasser	01.01.-31.03.18	-1.801,70 €	X
800110	Niederschlagswasser	01.01.-31.03.18	-252,00 €	X
800161	Abwasser	01.01.-31.03.18	-2.227,24 €	X
800261	Wärme	01.01.-31.03.18	-9.820,40 €	X
800462/-63/-64/-65	Aufzugskosten	01.01.-31.03.18	-4.345,21 €	X
800567/-68/-69	Straßenreinigung	01.01.-31.03.18	-1.216,91 €	X
800600/-6X	Müllbeseitigung	01.01.-31.03.18	0,00 €	X
800700	Reinigung	01.01.-31.03.18	-2.230,98 €	X
800750	Winterdienst	01.01.-31.03.18	-14.075,32 €	X
800800	Ungezieferbekämpfung	01.01.-31.03.18	0,00 €	X
800901	Pflege der Aussenanlage	01.01.-31.03.18	-7.437,00 €	X
800903	Hauswart	01.01.-31.03.18	-4.922,61 €	X
801160/-61/-62/-63	Strom	01.01.-31.03.18	-1.673,76 €	X
801300/-11	Versicherung	01.01.-31.03.18	-5.047,06 €	X
801867/-69	Grundsteuer	01.01.-31.03.18	-8.074,14 €	X
802001/-02/-60	Wartungen	01.01.-31.03.18	-646,82 €	X
Summe Ausgaben			-302.462,22 €	
Überschuss + / Fehlbetrag -			-25.502,97 €	
	Kontostand	31.03.2018	5.357,28 €	
	Kontostand Rücklagen	31.03.2018	15.625,59 €	

Salg og/eller finansiering af ejendommen

Der er desværre ikke nye salgsforhandlinger igang og de i første kvartal førte forhandlinger er strandet på grund af situationen omkring Burger King eller på grund af prisen.

Berlin, den 7. maj 2018

Mensch & Partnere Verwaltungs GmbH

Ewald Mensch