

**K/S NEUMÜNSTER A**  
**Management-rapport – III. kvartal 2018**  
**Mensch & Partnere Verwaltungs GmbH**

**Aktuel situation og udvikling**

**Ejendomme:**

Ejendommene er i god stand og udgifter til vedligeholdelse holdes mest muligt nede. Vi har dog i indeværende kvartal måtte gennemføre reparationer i Burger King for ca. € 3.000 og istandsættelse på indgangsdøre i hovedbygningerne for ca. € 1.600,00. Endvidere var der en vandskade med omkostninger for ca. € 1.250,00, som vi dog har fået dækket gennem forsikringsselskabet. Dette er de større istandsættelser. Herudover var der almindelig vedligeholdelse.

**Udlejning:**

**Burger King**

Lejeaftalen med Burger King er forlænget frem til 31.03.2020, men der forhandles løbende med interesserede emner om en overtagelse af franchise-aftalerne og indgåelse af en ny længerløbende forpagtningsaftale. Vi er i den sammenhæng også løbende i kontakt med den nuværende lejer.

**Andre lejemål**

**Systemedic – El Jundi**

Lejemålet med Systemedic (gynækologerne) er opsagt til ophør den 31. marts 2019, hvor deres fastlejeperiode udløber. Vi har dog allerede i de sidste måneder forhandlet om overtagelse af lejemålet med lejeren af frisørsalonen, fru El-Jundi, som ønsker yderligere lokaler til indrettelse af en skønhedsklinik. Vores forslag om en huslejedeling mellem den nuværende lejer og den nye lejer frem til 31.03.2019 blev i første omgang afvist af den nuværende lejer.

Forinden nedennævnte retsmøde i Kiel havde jeg arrangeret et møde med direktøren for firmaet Abts & Partner (kvindelæger), som jo egentlig er lejer hos os gennem Systemedic.

Jeg drøftede tilbuddet fra fru El-Jundi med at betale en husleje på € 750,00 pr måned samt driftsomkostninger og moms i et år og fremhævede, at den nuværende lejer som følge af det ville spare mindst ca. € 8.000 i resten af lejekontraktens løbetid og at vi på denne baggrund ikke forstod, hvorfor man havde afvist tilbuddet. Direktøren indrømmede, at man ikke rigtig havde belyst sagen. Vi gennemgik forslaget igen, som følger. Den nuværende lejer betaler € 1.157,00 plus omkostninger. Vi havde foreslået, at lejeren Systemedic frem til **1.4.2019** kun betaler € 476,00 med moms (fra frigørelsen af lokalerne) og overdrager lokalerne senest den 15.11. eller 1.12. I forhold til deres nuværende betaling med € 1.735,00 brutto ville de så spare mere end € 1.259,00 per måned i mindst 5 måneder, hvilket svarer til ca. € 6.300,00.

På denne baggrund indvilligede selskabet i en overdragelse af lokalerne hurtigst muligt til den nye lejer. Begge parter afstemmer i de kommende dage, hvilket inventar den nye lejer kan overtage.

### **Retssag fysioterapie Schwan**

Som oplyst tidligere havde lejeren anlagt sag mod selskabet om konkurrencebeskyttelse med krav om at opsiges den nye fysioterapie i ejendommen og betale erstatning. Indtil denne konkurrencesituation var hævet, krævede lejeren en huslejenedsættelse på 35% af hans leje.

Torsdag, den 12. oktober var der retsmøde i landsretten i Kiel med lejeren. Vi (selskabets advokat og undertegnede) gik naturligvis imod begge krav, men uagtet, at vi havde fjernet konkurrence-beskyttelse i hans kontrakt, eksisterer der i tysk lov en såkaldt "immanent konkurrencebeskyttelse" efter lovgivningen. Derfor var der en stor risiko for, at klageren ville vinde sagen mod selskabet – uagtet, at dommeren egentlig var i vores favør, da jeg kunne dokumentere, at lejeren ved overtagelse af klinikken i februar 2017 var bleven informeret om, at der ikke fremover gives konkurrencebeskyttelse.

På baggrund af forhandlingen i retten og den før nævnte risiko valgte vi, at forhandle et forlig, gående ud på følgende:

1. En huslejenedsættelse med 17,75% (halvdelen af kravet), svarende til ca. € 151,00 per måned, således at huslejen reduceres fra € 851,00 til € 700,00 netto (han betaler naturligvis fortsat fuldt ud alle driftsomkostninger), men uden indeksering. Nedsættelsen skal gælde fra 1.1.2018 og indtil den 5-årige binding udløber, den 28. februar 2022. Derefter stiger huslejen igen til € 851,00 og bliver således igen indekseret.
2. Selskabet forpligter sig til, ikke at tillade yderligere etableringer af fysioterapier i ejendommen så længe hr. Schwan er lejer.
3. Han forpligter sig, til at acceptere de nuværende forhold, med 3 fysioterapier i bygningen.

I betragtning af, at opsigelse og fraflytning af den sidst nye fysioterapi formentlig ville koste selskabet op til € 50.000 i erstatning og flytteomkostninger har vi valgt foreløbig at acceptere forliget, med betingelse af, at SELSKABET/bestyrelse godkender forliget. Dette har bestyrelsen i mellemtiden bekræftet og vi har således meddelt retten, at forliget er godkendt og dermed endelig.

### **Aktuel lejeroversigt pr. 30.09.2018:**

De med rosa markerede lejeforhold er fortsat ledige. Bortset fra de tidligere fagfor-eningslokaler 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. 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	633,61 €	150,00 €	148,89 €	93250 €	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 €	19.35332 €	01.04.2013	30.11.2022
Grono 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 €	1.553,51 €	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 €	9.40100 €	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: 01.07.2018 – 30.09.2018:**

## K/S Neumünster A

### Einnahmen/Ausgaben: 01.07.2018 - 30.09.2018

Kontierung	Kontostand	30.06.2018	10.275,03 €	
Kontierung	Bezeichnung	Datum	Betrag (brutto)	umlagefähig
	Mieteinnahmen	01.07.-30.09.18	259.324,90 €	
	Erstattung durch Mieter	01.07.-30.09.18	0,00 €	
	Auflösung Kaution Altmierer	01.07.-30.09.18	1.831,10 €	
230001	Versicherungserstattung	01.07.-30.09.18	1.105,96 €	
<b>Summe Einnahmen</b>			<b>262.261,96 €</b>	
250001	Steuer and. EG-Länder (UST/VST DK)	01.07.-30.09.18	0,00 €	
279901	Überweisung DK	01.07.-30.09.18	-140.000,00 €	
279901	Verrechnungskonto Rücklage	01.07.-30.09.18	-1.800,00 €	
470502/3	UST-VA (Deutschland)	01.07.-30.09.18	-30.586,47 €	
807000	Instandhaltung	01.07.-30.09.18	-7.207,51 €	
807506	Porto/Kontoführungsspesen	01.07.-30.09.18	-82,77 €	
807507	Prüfkosten	01.07.-30.09.18	-2.275,55 €	
807508	Rechts- & Beratungskosten	01.07.-30.09.18	0,00 €	
807510	Strom Leerstand	01.07.-30.09.18	-33,00 €	
807511	Grundsteuer nicht umlegbar	01.07.-30.09.18	0,00 €	
807516	sonstige Gebühren	01.07.-30.09.18	-411,09 €	
807523	Steuerberatungskosten	01.07.-30.09.18	-3.026,30 €	
850700	Kosten des Aufsichtsrates	01.07.-30.09.18	0,00 €	
850701	Vergütung an Mitunternehmer	01.07.-30.09.18	0,00 €	
886000/-2/-3	Verwaltervergütung	01.07.-30.09.18	-7.335,40 €	
886001	Vermietungshonorar	01.07.-30.09.18	-238,00 €	
886006	Gesellschafterhonorar	01.07.-30.09.18	-7.750,28 €	
886007	Sonderleistung Gesellschaftsverwaltung	01.07.-30.09.18	0,00 €	
886008	Sonderleistung Gesellschaftsverwaltung	01.07.-30.09.18	0,00 €	
800060/-61	Wasser	01.07.-30.09.18	-2.376,00 €	X
800110	Niederschlagswasser	01.07.-30.09.18	-251,96 €	X
800161	Abwasser	01.07.-30.09.18	-2.937,00 €	X
800261	Wärme	01.07.-30.09.18	-15.289,29 €	X
800462/-63/-64/-65	Aufzugskosten	01.07.-30.09.18	-4.346,46 €	X
800567/-68/-69	Straßenreinigung	01.07.-30.09.18	-1.216,89 €	X
800600/-6X	Müllbeseitigung	01.07.-30.09.18	-1.361,50 €	X
800700	Reinigung	01.07.-30.09.18	-2.230,98 €	X
800750	Winterdienst	01.07.-30.09.18	0,00 €	X
800800	Ungezieferbekämpfung	01.07.-30.09.18	0,00 €	X
800901	Pflege der Aussenanlage	01.07.-30.09.18	-7.437,00 €	X
800903	Hauswart	01.07.-30.09.18	-4.922,61 €	X
801160/-61/-62/-63	Strom	01.07.-30.09.18	-2.424,00 €	X
801300/-11	Versicherung	01.07.-30.09.18	-4.299,97 €	X
801867/-69	Grundsteuer	01.07.-30.09.18	-8.074,08 €	X
802001/-02/-60	Wartungen	01.07.-30.09.18	-3.446,33 €	X
<b>Summe Ausgaben</b>			<b>-261.360,44 €</b>	
<b>Überschuss + / Fehlbetrag -</b>			<b>901,52 €</b>	
	Kontostand	30.09.2018	11.176,55 €	
	Kontostand Rücklagen	30.09.2018	19.225,59 €	
<i>Overførsler til DK i perioden 01.07.2018 – 30.09.2018:</i>		=	€ 140.000,00	
<i>Saldoen på selskabets løbende konto per 30.09.2018:</i>		=	€ 11.176,55	
<i>Saldoen på selskabets vedligeholdelsesopsparing pr. 30.06.2018:</i>		=	€ 19.225,59	

## **Salg og/eller finansiering af ejendommen**

Udover de forhandlinger, som bestyrelsen har med Søren Balling om et eventuel salg af ejendommen har vi i de sidste måneder forhandlet med forskellige potentielle kunder, hvor vi især havde tillid til en investor fra Dubai. Vores mæglerforbindelse var endda rejst til Dubai for at forhandle detaljerne. Desværre viste det sig, at folkene i Dubai ligeledes ville "agere" som mægler og tilbød potentielle køber en yderst mystisk finansiering. Vi formoder, at der her var tale om hvidvaskning af sorte penge og vi har derfor valgt at stoppe disse forhandlinger.

Vi har dog fortsat en tysk storinvestor samt en fransk finansinvestor "på banen". Der er fortsat indvendinger mod beliggenhed "Neumünster" og de relativ korte løbetider på lejekontrakterne. Via en mægler er der også kommet en indikation/bud på € 10.250.000. Ewald undersøger dette nærmere.

Berlin, den 16. oktober 2018

Mensch & Partnere Verwaltungs GmbH

Ewald Mensch