

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

**Aktuel situation og udvikling**

**Ejendomme:**

Udgifterne til almindelig vedligeholdelse i sidste kvartal 2017 androg ca. € 2.600 til mindre reparationer og istandsættelser. Indretning af de tidligere Pierre Lang lokaler til Holsten Physio er afsluttet og alle omkostninger beløb sig til ca. € 24.500. Heraf har lejerer dog i mellemtiden betalt sin andel med ca. € 12.000, som dækkede udgifter til gulvbelægning, ekstra el-installationer og opsætning af nye skillevægge. Udlejer har betalt maling og nyindretning af toiletter, samt opsætning af ekstra radiator.

**Udlejning:**

**Burger King**

Vi har forhandlet med Burger King i december 2017 om forlængelse og opnået tilsagn om yderligere to års løbetid på den nuværende aftale. Vi har i begyndelsen af januar fremsendt tillæg til lejekontrakten, men denne er p. t. endnu ikke modtaget retur.

**Andre ledige lejemål**

På nuværende tidspunkt er der fortsat de tidligere fagforeningslokaler ledige og diverse forhandlinger har ikke ført til en positiv afslutning, da næsten alle potentielle lejere krævede en udlejerbetaling til ombygning og indretning.

Opsigelsen fra Grone skole blev trukket tilbage, således at skolen nu har forlænget kontrakten til foreløbig 31. august 2018.

Det tidligere frisørforretning C&M, er udlejet igen, nu til en kosmetik/beauty-salon, som er i drift og øjensynlig fungerer fint.

Vi forhandler fortsat med restaurant Phönix om overdragelse af lejekontrakten til en af deres holdingselskaber, 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 midt i januar har vi modtaget nødvendige dokumenter på det nye lejerselskab og vi er i færd med at lave en ny kontrakt til dem.

**Aktuel lejeroversigt pr. 31.12.2017:**

De med rosa markerede lejeforhold er fortsat ledige og de med gul markerede linier er udlejning efter kvartalets 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	31.03.2019
Sunpoint	171,64	1.716,40 €	284,22 €	380,12 €	2.380,74 €	15.05.2000	30.06.2019
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	31.08.2020
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 €	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	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 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	6.300,00 €	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 €	19.353,32 €	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 €	1.553,51 €	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
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 €		
	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: 01.10.2017 – 31.12.2017:**

<i>Overførsler til DK i perioden 01.10.2017 – 31.12.2017:</i>	=	€ 145.000,00
<i>Saldoen på selskabets løbende konto pr. 31.12.2017:</i>	=	€ 30.860,26
<i>Saldoen på selskabets vedligeholdelsesopsparing pr. 31.12.2017:</i>	=	€ 13.825,59

## K/S Neumünster A

### Einnahmen/Ausgaben: 01.10.2017 - 31.12.2017

Kontierung	Kontostand	30.09.2017	21.692,22 €	
Kontierung	Bezeichnung	Datum	Betrag (brutto)	umlagefähig
	Mieteinnahmen	01.10.-31.12.17	267.739,01 €	
	Erstattung durch Mieter	01.10.-31.12.17	11.739,74 €	
2300-01	Versicherungserstattung	01.10.-31.12.17	0,00 €	
<b>Summe Einnahmen</b>			<b>279.478,75 €</b>	
250001	Steuer and. EG-Länder (UST/VST DK)	01.10.-31.12.17		
279901	Überweisung DK	01.10.-31.12.17	-145.000,00 €	
279901	Verrechnungskonto Rücklage	01.10.-31.12.17	-1.800,00 €	
470503	UST-VA (Deutschland)	01.10.-31.12.17	-27.204,79 €	
807000	Instandhaltung	01.10.-31.12.17	-2.601,47 €	
807003	Umbau Holsten Pysio Gewerbe	01.10.-31.12.17	-24.532,89 €	
807506	Porto/Kontoführungsspesen	01.10.-31.12.17	-99,10 €	
807507	Prüfkosten	01.10.-31.12.17	0,00 €	
807508	Rechts- & Beratungskosten	01.10.-31.12.17	0,00 €	
807510	Strom Leerstand	01.10.-31.12.17	-48,87 €	
807511	Grundsteuer nicht umlegbar	01.10.-31.12.17	-429,69 €	
807516	sonstige Gebühren	01.10.-31.12.17		
807523	Steuerberatungskosten	01.10.-31.12.17	0,00 €	
850700	Kosten des Aufsichtsrates	01.10.-31.12.17	0,00 €	
850701	Vergütung an Mitunternehmer	01.10.-31.12.17	0,00 €	
886000	Verwaltervergütung	01.10.-31.12.17	-7.156,47 €	
886001	Vermietungshonorar	01.10.-31.12.17	-1.507,99 €	
886006	Gesellschafterhonorar	01.10.-31.12.17	0,00 €	
886007	Sonderleistung Gesellschaftsverwalt	01.10.-31.12.17		
886008	Sonderleistung Gesellschaftsverwalt	01.10.-31.12.17		
800060/-61	Wasser	01.10.-31.12.17	-2.325,00 €	X
800110	Niederschlagswasser	01.10.-31.12.17	-251,98 €	X
800161	Abwasser	01.10.-31.12.17	-2.877,00 €	X
800261	Wärme	01.10.-31.12.17	-13.869,77 €	X
800462/-63/-64/-65	Aufzugskosten	01.10.-31.12.17	-4.215,69 €	X
800567/-68/-69	Straßenreinigung	01.10.-31.12.17	-1.403,01 €	X
800600/-6X	Müllbeseitigung	01.10.-31.12.17	-1.338,25 €	X
800700	Reinigung	01.10.-31.12.17	-2.230,98 €	X
800750	Winterdienst	01.10.-31.12.17	0,00 €	X
800800	Ungezieferbekämpfung	01.10.-31.12.17	0,00 €	X
800901	Pflege der Aussenanlage	01.10.-31.12.17	-7.521,84 €	X
800903	Hauswart	01.10.-31.12.17	-4.922,61 €	X
801160/-61/-62/-63	Strom	01.10.-31.12.17	-2.306,16 €	X
801300/-11	Versicherung	01.10.-31.12.17	-4.184,84 €	X
801867/-69	Grundsteuer	01.10.-31.12.17	-7.644,40 €	X
802001/-02/-60	Wartungen	01.10.-31.12.17	-4.837,91 €	X
<b>Summe Ausgaben</b>			<b>-270.310,71 €</b>	
<b>Überschuss + / Fehlbetrag -</b>			<b>9.168,04 €</b>	
	Kontostand	31.12.2017	<b>30.860,26 €</b>	
	Kontostand Rücklagen	31.12.2017	13.825,59 €	

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

Der er pågår p. t. ingen seriøse salgsforhandlinger. Der er vist interesse fra flere potentielle investorer, men som regel er forhandlingerne strandet på grund af de relativ korte restløbetider på lejekontrakterne. En af investorerne har stillet betingelse om 10-årige lejekontrakter fra de 3-4 store lejer, hvilket dog ikke kan realiseres på nuværende tidspunkt.

Vi arbejder dog fortsat med potentielle emner via vores mæglerkontakter og egne kunder.

Berlin, den 29. januar 2018

Mensch & Partnere Verwaltungs GmbH

Ewald Mensch