

K/S NEUMÜNSTER A
Management-rapport – II. kvartal 2015
Mensch & Partnere Verwaltungs GmbH

Aktuel situation og udvikling

Udlejning:

MedBaltic

De orthopædiske læger har afsluttet deres ombygning og vi har lavet en "afleveringsforretning" af til dels deres ombyggede lokaler samt restarealet fra tidl. Pierre Lang onsdag, den 27. maj 2015, som allerede redegjort for ved generalforsamlingen i Aarhus sidst i maj. Ombygningen er lavet helt uden tilskud fra ejeren og indretning er lavet pænt og i god kvalitet. Også restarealet står fint og lægerne har endda betalt for ny maling af skillevæggene fra den nye opdeling.

Selskabet har alene måtte bekoste opdeling af elforsyning inklusiv ny elmåler.

Vi arbejder nu med udlejning af restarealet til andre læger og forbereder en annoncekampagne bl. a. i fagskrift for læger til august/september (efter sommerferien).

Udlejning Burger King

Vi har fået afslag fra McDonalds til Burger King under henvisning til, at lokalerne her ligger for tæt på deres filial i banegården.

Efter sommerferien tager vi her kontakt med den danske franchise-tager, som driver flere Burger King restauranter i Nordtyskland samt "Döner" restauratør fra Neumünster. Endelig har vi – som aftalt på generalforsamlingen – rettet henvendelse til Burger King Deutschland for at høre, om man der har en potentiel franchisetager som mulig efterfølger til den nuværende lejer. Vi har dog endnu ikke modtaget nogen svar.

Udlejning skole

Udover, at vi er i dialog med tandlægen om en udvidelse af hendes klinik med en del af skolens lokaler, har vi forlænget lejeaftalen med skolen frem til 31.12.2015. Men vi arbejder fortsat på en løsning af denne udlejning.

Andre ledige lejemål

Ud over de ovenfor nævnte lejemål har vi fortsat de ledige lokaler fra tidl. fagforening og restarealet fra "Pierre Lang" lokalerne. Også her forsøger vi at finde lejer med medicinsk udnyttelse, men vi er naturligvis åben for alt andet fornuftig udlejning.

Huslejebetalinger:

Der er ingen problemer med huslejebetalingerne og lejerne betaler deres leje som aftalt.

Aktuel lejeroversigt pr. 30.06.2015:

De med rosa markerede lejeforhold er ledige, de med gul farve markerede felter viser nye lejemål eller forlængelser og de med rød farve markerede datoer udløb af opsagtelejemål:

Mieter	Fläche	Netto-Miete	BK	Zuschläge (Steuer o.ä.)	Brutto-Miete	Vertragsbeginn	Laufzeit
Wertplan Nord GmbH		258,33 €	0,00 €	49,08 €	307,41 €	01.07.2001	31.12.2020
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	400,23 €	99,70 €	94,99 €	594,91 €	01.08.2011	31.10.2015
Sunpoint	171,64	1.716,40 €	285,00 €	380,27 €	2.381,67 €	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	4.441,50 €	1.500,00 €	0,00 €	5.941,50 €	01.06.2014	31.05.2022
Fa. Kehlert, (Küchenstudio)	210,78	1.475,00 €	250,00 €	327,75 €	2.052,75 €	01.09.2013	31.08.2018
U. Dunsing (finansmægler)	70,00	700,00 €	75,00 €	147,25 €	922,25 €	01.12.2012	31.12.2017
o.t.n. Fehland, sanitetshus	75,00	487,50 €	200,00 €	130,63 €	818,13 €	01.10.2013	31.12.2018
Physiotherapie Kuckuk	131,00	851,50 €	250,00 €	209,29 €	1.310,79 €	01.09.2013	31.12.2018
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	31.08.2016
Leerstand (tidl. Pierre Lang)	155,47	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €		
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 €	277,00 €	1.734,75 €	01.02.2012	31.01.2019
Labor Dr. Krause	65,17	521,36 €	150,00 €	0,00 €	671,36 €	01.01.2014	31.12.2018
Megabike	525,00	3.937,50 €	750,00 €	890,63 €	5.578,13 €	01.09.2012	30.09.2022
Postbank Finanzberatung AG	420,00	3.645,60 €	800,00 €	0,00 €	4.445,60 €	01.05.2001	30.04.2016
Shan Phönix, kin. Rest	920,00	6.300,00 €	1.000,00 €	1.337,00 €	8.637,00 €	01.10.2013	31.08.2023
McFit	1.825,00	14.508,75 €	2.000,00 €	3.136,66 €	19.645,41 €	01.04.2013	30.11.2022
FAW GmbH	242,57	2.000,00 €	500,00 €	0,00 €	2.500,00 €	01.07.2009	31.12.2015
Dr. Renata Patt	120,00	1.251,80 €	290,00 €	25,00 €	1.566,80 €	01.07.2012	31.01.2018
Kik	545,00	3.892,43 €	88,50 €	756,38 €	4.737,31 €	09.10.2000	08.10.2022
Burger King	415,00	10.314,91 €	400,00 €	2.035,83 €	12.750,74 €	01.04.2001	01.04.2016
Deutsche Konsum Grundb.AG	0,00	0,00 €	650,00 €	123,50 €	773,50 €		
	7.824,20	64.119,79 €	10.940,70 €	10.775,36 €	85.835,84 €		
Jahresgesamtmiete		769.437,48 €					

Arkitekt og finansiering af ombygning

Undertegnede har holdt et "afsluttende" møde med arkitekten i Lübeck, den 30.06.2015, hvor arkitekten endelig afleverede den krævede liste over ombygningsudgifter med specifikationer af ekstraydelser på baggrund af forskellige krav. Listen sendes separat til selskabet. Vi er nu igang med at sammenligne listen med betalte regninger og aftalte ekstraydelser og forventer at have en afstemning klar til medio august, hvorefter vi må påregne en endelig afklaring med arkitekten. Arkitekten har fortsat ca. € 15.000,00 (plus) moms tilgode og vi må forvente, at beløbet skal betales i september, når alt er afklaret. I den forbindelse kan det bekræftes, at restaurant Phönix betalte deres andel af arkitektregningen i februar 2015.

Salg og/eller finansiering af ejendommen

I forbindelse med finansiering har bestyrelsen selv dialogen med Vestjysk Bank og der er derfor ikke foretaget yderligere i den forbindelse.

Driftsudgifter og likvidietsforløb i perioden:

<i>Overførsler til DK i perioden 01.04.2015 – 30.06.2015:</i>	=	€ 151.600,00
<i>Saldoen på selskabets løbende konto per 30.06.2015:</i>	=	€ 14.354,15
<i>Saldoen på selskabets vedligeholdelsesopsparing pr. 30.06.2015:</i>	=	€ 2.627,15

K/S Neumünster A				
Einnahmen/Ausgaben: 01.04.2015 - 30.06.2015				
	Kontostand	31.03.2015	17.671,87 €	
Kontierung	Bezeichnung	Datum	Betrag (brutto)	umlagefähig
	Mieteinnahmen	01.04.-30.06.15	269.400,28 €	
Summe Einnahmen			269.400,28 €	
2531	Nova	01.04.-30.06.15	0,00 €	
2795	Überweisung DK	01.04.-30.06.15	-151.600,00 €	
2797	Verrechnungskonto Rücklage	01.04.-30.06.15	-1.200,00 €	
4620	Gesellschafterkosten	01.04.-30.06.15	0,00 €	
4700	UST-VA	01.04.-30.06.15	-27.607,44 €	
8500-01	Gesellschafterhonorar	01.04.-30.06.15	-13.518,21 €	
8591	Nova Group	01.04.-30.06.15	0,00 €	
9201/9391	Porto/Kontoführungsspesen	01.04.-30.06.15	-171,80 €	
9310	Kosten des Aufsichtsrates	01.04.-30.06.15	-2.156,31 €	
9320	Prüfkosten	01.04.-30.06.15	0,00 €	
9331	Steuerberatungskosten	01.04.-30.06.15	-5.270,81 €	
000.45	Fahrstuhl nicht umlegbar	01.04.-30.06.15	-1.198,54 €	
000.50	Strom Leerstand	01.04.-30.06.15	-72,00 €	
000.79/-02	Instandhaltung	01.04.-30.06.15	-5.420,06 €	
000.85-81	EDV Programm	01.04.-30.06.15	-106,95 €	
000.86-70 / 91	Rechts- & Beratungskosten	01.04.-30.06.15	-623,02 €	
000.90	Verwaltervergütung	01.04.-30.06.15	-6.811,63 €	
100.40/41	Wasser-/Abwasserabschläge	01.04.-30.06.15	-5.003,97 €	X
100.44	Wartungen	01.04.-30.06.15	-823,18 €	X
100.45	Aufzugskosten	01.04.-30.06.15	-3.668,38 €	X
100.46/47	Versicherung	01.04.-30.06.15	-4.060,00 €	X
100.49	Pflege der Aussenanlage	01.04.-30.06.15	-6.981,36 €	X
100.50	Strom	01.04.-30.06.15	-1.705,00 €	X
100.51	Straßenreinigung	01.04.-30.06.15	-1.402,98 €	X
100.52	Müllbeseitigung	01.04.-30.06.15	-1.473,25 €	X
100.57	Reinigung	01.04.-30.06.15	-2.686,62 €	X
100.60	Winterdienst	01.04.-30.06.15	-1.442,44 €	X
100.73	Hauswart	01.04.-30.06.15	-4.922,61 €	X
100.74.	Grundsteuer	01.04.-30.06.15	-8.074,09 €	X
200.42	Wärme	01.04.-30.06.15	-14.717,29 €	X
Summe Ausgaben			-272.717,94 €	
Überschuss + / Fehlbetrag -			-3.317,66 €	
	Kontostand	30.06.2015	14.354,15 €	

Berlin, den 27. Juli 2015

Ewald Mensch