

K/S NEUMÜNSTER A

Management-rapport – I. kvartal 2017

Mensch & Partnere Verwaltungs GmbH

Aktuel situation og udvikling

Ejendomme:

Udgifterne til vedligeholdelse blev holdt nede i 1. kvartal 2017 og vi har kun brugt ca. € 3.800 til forskellige istandsættelser/vedligeholdelse.

Udlejning:

Burger King

Lejeren af Burger King har på mødet i februar oplyst, at han ikke har kunne opnå en aftale med Burger King Deutschland om deltagelse i udgifterne til modernisering og ombygning af restauranten i Rendsburger Str. Han har selv udtrykt det således, at Burger King Deutschland var lidt "sure" på ham, og havde beskyldt ham for ikke selv at investere i forretningen, men ønskede at opgradere butikken for BK's regning. Med dette som baggrund har han klart meddelt, at han under ingen omstændigheder vil fortsætte udover 2020 og indtil da, kun drive restauranten på "årsbasis". Han ønsker ikke at indgå en ny længereløbende lejeaftale, da han agter at gå på fuld pension når hans franchise-aftale med Burger King udløber i 2020.

Vi har allerede drøftet udlejning med 2 andre potentielle lejere, hvoraf den ene forudsætter, at han kan drive den som Burger King. Derfor har vi allerede henvendt os igen til den ansvarlige afdeling hos Burger King Deutschland for at se, om vi kan opnå et tilsagn om fortsættelse af franchise-aftalen med en godkendt restauratør. Her har vi endnu ikke fået svar.

Andre ledige lejemål

Selskabet har indvilliget i, at fysioterapien "Am Bahnhof" i stueetagen hus 2-10 overdrages til den daglige bestyrer, hr. Schwan. Den tidligere ejer har solgt sin indretning og vi har efter forudgående aftale med bestyrelsen godkendt den nye lejer på betingelse af en ny mindst 5-årig aftale. Dette blev derefter aftalt og en ny lejekontrakt er underskrevet.

Overdragelsen har bevirket, at en anden ledende medarbejder i fysioterapien er fornærmet over, at hun ikke fik tilbud om købet først, da hun har opbygget forretningen fra start og hun har derfor besluttet, at ville etablere egen forretning i samme ejendom. Vi har derfor i den nye lejekontrakt bevidst undladt konkurrenceaftalen og forhandler nu udlejning af "rest-arealet" i de tidligere Pierre-Lang lokaler på 2. sal til denne potentielle lejer. Der er aftalt møde med hende og hendes arkitekt igen den 19.4. på ejendommen, hvor vi drøfter ombygning og indretning. Hvis vi bliver enige, vil vi formentlig kunne lave en lejekontrakt fra 1.9.2017 med hende.

Der er fortsat ingen potentielle lejere til de tidligere fagforeningslokaler, men der arbejdes ihærdigt på sagen.

Huslejobetalinger:

Der er ingen problemer med huslejobetalingerne og lejer betaler deres leje som aftalt.

Aktuel lejeroversigt pr. 31.03.2017:

De med rosa markerede lejeforhold er fortsat ledige.

Wertplan Nord GmbH		258,33 €	0,00 €	49,08 €	307,41 €	01.07.2001	31.12.2020
Schwarz Aussenwerbung		41,67 €	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	31.12.2017
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
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	31.08.2018
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 €	276,98 €	1.734,73 €	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 €	19.353,32 €	01.04.2013	30.11.2022
Grone Bildungszentrum	242,57	1.819,28 €	616,39 €	0,00 €	2.435,67 €	01.06.2016	30.06.2018
Dr. Renata Patt	120,00	1.276,80 €	276,71 €	25,00 €	1.578,51 €	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 €	9.401,00 €	01.04.2001	31.03.2018
Deutsche Konsum Grundb.AG	0,00	0,00 €	632,43 €	120,16 €	752,59 €		
	7.824,20	61.295,66 €	12.217,93 €	10.546,47 €	84.035,35 €		
Jahresgesamtmiete		735.547,92 €					

Driftsudgifter og likvidietsforløb i perioden:

Indtægter og Udgifter i perioden: 01.01.2017 – 31.03.2017:

K/S Neumünster A

Einnahmen/Ausgaben: 01.01.2017 - 31.03.2017

Kontostand		30.12.2017	23.068,47 €	
Kontierung	Bezeichnung	Datum	Betrag (brutto)	umlagefähig
	Mieteinnahmen	01.01.-31.03.17	279.890,44 €	
2300-01	Versicherungserstattung	01.01.-31.03.17	0,00 €	
Summe Einnahmen			279.890,44 €	
2531	Steuer and. EG-Länder (UST/VST DK)	01.01.-31.03.17	0,00 €	
2795	Überweisung DK	01.01.-31.03.17	-175.000,00 €	
2797	Verrechnungskonto Rücklage	01.01.-31.03.17	-1.800,00 €	
4620	Vbd.Neumünster A 2007 ApS	01.01.-31.03.17	0,00 €	
4700	UST-VA (Deutschland)	01.01.-31.03.17	-30.804,78 €	
8500-01	Gesellschafterhonorar	01.01.-31.03.17	0,00 €	
8591	Nova Group	01.01.-31.03.17	-7.628,11 €	
9201/9391	Porto/Kontoführungsspesen	01.01.-31.03.17	-121,20 €	
9310/9311	Kosten des Aufsichtsrates	01.01.-31.03.17	-6.358,76 €	
9320	Prüfkosten	01.01.-31.03.17	-545,00 €	
9331	Steuerberatungskosten	01.01.-31.03.17	0,00 €	
000.45	Fahrstuhl nicht umlegbar	01.01.-31.03.17	0,00 €	
000.50	Strom Leerstand	01.01.-31.03.17	-194,42 €	
000.79/-02	Instandhaltung	01.01.-31.03.17	-3.883,68 €	
000.86-41	sonstige Gebühren	01.01.-31.03.17	-20,00 €	
000.86-60 / 61	Werbung - Inserate	01.01.-31.03.17	0,00 €	
000.86-70 / 91	Rechts- & Beratungskosten	01.01.-31.03.17	0,00 €	
000.90	Verwaltervergütung	01.01.-31.03.17	-13.123,90 €	
000.90-01	Vermietungshonorar	01.01.-31.03.17	4.631,99 €	
100.40/41	Wasser-/Abwasserabschläge	01.01.-31.03.17	-5.376,49 €	X
100.44	Wartungen	01.01.-31.03.17	-1.094,56 €	X
100.45	Aufzugskosten	01.01.-31.03.17	-4.216,05 €	X
100.46/47	Versicherung	01.01.-31.03.17	-4.931,93 €	X
100.49	Pflege der Aussenanlage	01.01.-31.03.17	-7.521,84 €	X
100.50	Strom	01.01.-31.03.17	-1.134,95 €	X
100.51	Straßenreinigung	01.01.-31.03.17	-1.403,02 €	X
100.52	Müllbeseitigung	01.01.-31.03.17	-1.338,25 €	X
100.57	Reinigung	01.01.-31.03.17	-1.912,25 €	X
100.58	Ungezieferbekämpfung	01.01.-31.03.17	-613,09 €	X
100.60	Winterdienst	01.01.-31.03.17	-3.367,14 €	X
100.73	Hauswart	01.01.-31.03.17	-5.241,34 €	X
100.74.	Grundsteuer	01.01.-31.03.17	-8.074,15 €	X
200.42	Wärme	01.01.-31.03.17	-9.348,06 €	X
Summe Ausgaben			-290.420,98 €	
Überschuss + / Fehlbetrag -			-10.530,54 €	
Kontostand		31.03.2017	12.537,93 €	
Kontostand Rücklagen		31.03.2017	8.425,59 €	

<i>Overførsler til DK i perioden 01.01. – 31.03.2017:</i>	=	€ 175.000,00
<i>Saldoen på selskabets løbende konto per 31.03.2017:</i>	=	€ 12.537,92
<i>Saldoen på selskabets vedligeholdelsesopsparing pr. 31.03.2017:</i>	=	€ 8.425,59

Berlin, den 11. april 2017
Mensch & Partnere Verwaltungs GmbH

Ewald Mensch