

K/S NEUMÜNSTER A

Management-rapport – I. kvartal 2016

Mensch & Partnere Verwaltungs GmbH

Aktuel situation og udvikling

Ejendomme:

I 1. kvartal 2016 har der kun været lidt forskellige istandsættelser, som tilsammen lå under € 1.000 for hele kvartalet. Udover selve istandsættelserne blev der udbetalt en sikkerhedsstillelse fra en entreprenør i forbindelse med ombygningen med i alt € 1.785,00.

P-Plads

P-plads management fungerer absolut tilfredsstillende og der er nu altid god plads omkring ejendommene. Langtidsparkering er stoppet helt, men vi har naturligvis fortsat folk, som sætter deres biler og går på indkøb ned til byen. Dette er dog i overskuelig omfang og kan indtil videre tolereres.

Udlejning:

Burger King

Vi havde indrykket forskellige annoncer omkring udlejning af Burger King restauranten og der var i alt 5 henvendelser, som dog alle var mere eller mindre ubrugeligt. I lyset af vores erfaringer i det sidste år og under løbende afstemning med bestyrelsen forhandlede vi derfor et nyt aftale med den nuværende lejer for Burger King restauranten om forlængelse af hans lejemål.

Lejeren, hr. Wöbcke, indvilligede i at lave en ny aftale på en væsentlig lavere leje og for en foreløbig 2-årig periode. Vi fik derfor i februar underskrevet et tillæg til lejekontrakten, hvor lejen fra 1. april 2016 blev fastsat til € 7.500,00 pr måned (i stedet for de tidligere € 10.300,00) og med en foreløbig løbetid frem til 31. marts 2018. Samtidig forhandlede vi dog muligheden for en ny 10-årig kontrakt med en månedlig leje på € 8.000,00, hvor lejeren forudsætter og at han i samarbejde med Burger King laver en fuldstændig ny indretning og istandsættelse af køkkenet. Udlejeren skal her alene istandsætte fedtadskilleren i køkkenet og foretage mindre udbedringer ved den udvendige facade.

Udlejning skole

FAW skolen har nu igen meddelt, at de vil fraflytte lokalerne til den 31. maj 2016 og vi forhandler derfor med en efterfølger, Grone skole, som gerne vil overtage lejemål, men forudsætter en mindre leje. Vi har aftalt et møde i Neumünster til mandag, den 2. maj 2016, hvor der på den ene side skal forhandles vilkår for fraflytning og på den anden side overtagelse af den nye lejer. Her drøftes også vilkårene for den fremtidige udlejning.

Andre ledige lejemål

Vi har fortsat ikke fundet lejere til de 2 ledige kontorlokaler, selv om der har været annonceret i forskellige dagblade. Der arbejdes intenst på udlejningen både fra administrationens side i samarbejde med bestyrelse og med assistance fra tre mæglere.

Huslejobetalinger:

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

Aktuel lejeroversigt pr. 31.03.2016:

De med rosa markerede lejeforhold er ledige.

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	31.03.2016
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	4.441,50 €	1.500,00 €	0,00 €	5.941,50 €	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 Kuckuk	131,00	851,50 €	232,11 €	205,89 €	1.289,50 €	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 €	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	30.04.2016
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
FAW GmbH	242,57	2.000,00 €	616,39 €	0,00 €	2.616,39 €	01.07.2009	31.05.2016
Dr. Renata Patt	120,00	1.251,80 €	235,34 €	25,00 €	1.512,14 €	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	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 €	632,43 €	120,16 €	752,59 €		
	7.824,20	64.077,98 €	12.186,67 €	11.083,23 €	87.348,18 €		
Jahresgesamtmiete		768.935,76 €					

Salg og/eller finansiering af ejendommene

Der føres løbende forhandlinger med LBS om en ny finansiering af ejendommene via en af de nordtyske sparekasser. LBS har stillet i udsigt, at ville fremkomme med et tilbud om finansiering inden udgang af maj 2016.

Berlin, den 25. april 2016

Mensch & Partnere Verwaltungs GmbH

Ewald Mensch

Driftsudgifter og likviditetsforløb i perioden:

...

K/S Neumünster A				
Einnahmen/Ausgaben: 01.01.2016 - 31.03.2016				
	Kontostand	31.12.2015	19.985,85 €	
Kontierung	Bezeichnung	Datum	Betrag (brutto)	umlagefähig
	Mieteinnahmen	01.01.-31.03.16	270.490,99 €	
2300-01	Versicherungserstattung	01.01.-31.03.16	4.828,67 €	
6660	periodenfremde Erträge	01.01.-31.03.16	409,22 €	
Summe Einnahmen			275.728,88 €	
2531	Nova	01.01.-31.03.16	-1.640,70 €	
2795	Überweisung DK	01.01.-31.03.16	-153.000,00 €	
2797	Verrechnungskonto Rücklage	01.01.-31.03.16	-1.800,00 €	
4620	Gesellschafterkosten	01.01.-31.03.16	0,00 €	
4700	UST-VA	01.01.-31.03.16	-33.101,30 €	
8500	Verwaltungsaufwendg. Dtl.	01.01.-31.03.16	-9.097,27 €	
8500-01	Gesellschafterhonorar	01.01.-31.03.16	-6.562,78 €	
8591	Nova Group	01.01.-31.03.16	0,00 €	
9201/9391	Porto/Kontoführungsspesen	01.01.-31.03.16	-163,48 €	
9310/9311	Kosten des Aufsichtsrates	01.01.-31.03.16	-9.796,04 €	
9320	Prüfkosten	01.01.-31.03.16	0,00 €	
9331	Steuerberatungskosten	01.01.-31.03.16	0,00 €	
000.45	Fahrstuhl nicht umlegbar	01.01.-31.03.16	-741,75 €	
000.50	Strom Leerstand	01.01.-31.03.16	-37,23 €	
000.79/-02	Instandhaltung	01.01.-31.03.16	-3.143,36 €	
000.85-81	EDV Programm	01.01.-31.03.16	-113,94 €	
000.86-60 / 71	Werbung - Inserate	01.01.-31.03.16	-3.556,44 €	
000.86-70 / 91	Rechts- & Beratungskosten	01.01.-31.03.16	-370,88 €	
000.90	Verwaltervergütung	01.01.-31.03.16	-6.981,92 €	
100.40/41	Wasser-/Abwasserabschläge	01.01.-31.03.16	-3.958,06 €	X
100.44	Wartungen	01.01.-31.03.16	-936,58 €	X
100.45	Aufzugskosten	01.01.-31.03.16	-4.316,96 €	X
100.46/47	Versicherung	01.01.-31.03.16	-4.902,39 €	X
100.49	Pflege der Aussenanlage	01.01.-31.03.16	-7.437,00 €	X
100.50	Strom	01.01.-31.03.16	-2.962,50 €	X
100.51	Straßenreinigung	01.01.-31.03.16	-1.403,03 €	X
100.52	Müllbeseitigung	01.01.-31.03.16	-1.473,25 €	X
100.57	Reinigung	01.01.-31.03.16	-2.230,98 €	X
100.60	Winterdienst	01.01.-31.03.16	-3.602,69 €	X
100.73	Hauswart	01.01.-31.03.16	-4.922,61 €	X
100.74.	Grundsteuer	01.01.-31.03.16	-8.074,12 €	X
200.42	Wärme	01.01.-31.03.16	-12.244,51 €	X
Summe Ausgaben			-288.571,77 €	
Überschuss + / Fehlbetrag -			-12.842,89 €	
	Kontostand	31.03.2016	7.142,96 €	

Overførsler til DK i perioden 01.01.2016 – 31.03.2016: = € 153.000,00
Saldoen på selskabets løbende konto per 31.03.2016: = € 7.142,96
Saldoen på selskabets vedligeholdelsesopsparing pr. 31.03.2016: = € 1.225,59