

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

Aktuel situation og udvikling

Udlejning:

Burger King

Der er indledt en del aktiviteter til udlejning af Burger King restauranten, som bliver ledige den 1.3.2016. Endvidere har vi i de forløbene måneder forhandlet flere gange med den nuværende forpagter for at få en afklaring af, hvordan og med hvilket inventar han ønsker at overdrage lokalerne. Han har oplyst, at han også agter at opgive den anden Burger-King forretning som han driver i Neumünster og at en evt. interessant så også kan "overtage" begge restauranter. Han vil fortsat ikke præcisere, hvilket inventar han ønsker medfølger og i givet fald hvad det kan koste.

Både ved administrators egne aktiviteter og gennem ejendomsmæglere, er vi i gang med at forhandle udlejning af bygningen med en del potentielle lejere til forskellige formål:

1. KFC-restaurant (KFC-kæden)
2. Drive-ind bager-butik med café (Bager-kæde)
3. Tyrkisk restaurant med "drive-ind" salg
4. Blockhaus
5. L'Osteria
6. Subway

De fleste potentielle lejere er kendte kæder og vi vil naturligvis favorisere en international kæde, da en sådan også kan bidrage med nye aktiviteter til området – dog er det typisk også dem der er vil betale den laveste leje og kræve de største investeringer.

I de sidste 3 uger er der foretaget besigtigelse fra nr. 1, 2 og 3 af ovennævnte potentielle lejere. De andre undersøges fortsat om beliggenhed i "Neumünster" er attraktiv nok.

Vi forventer en første afklaring af disse aktiviteter inden udgangen af året.

Udlejning skole

Skolen har faktisk trukket deres opsigelse tilbage og fortsætter indtil videre i de samme lokaler. Man har oplyst, at der alligevel blev givet nye tilskud til efteruddannelse og vi formoder også at man har sat et program til undervisning af flygtninge igang. Under alle omstændigheder fortsætter udlejningen i disse lokaler til den nuværende lejer.

Andre ledige lejemål

Ud over de ovenfor nævnte lejemål, har vi fortsat de ledige lokaler fra tidligere fagforening og så restarealet fra "Pierre Lang" lokalerne. Også her forsøger vi med løbende aktiviteter at

finde nye lejere. Vi var meget langt med udlejning af fagforeningslokalerne til en professor Dr. Moosig og havde egentlig aftalt at forberede lejekontrakt. Men lejeren krævede i sidste øjeblik, at udlejerens deltog i ombygningsudgifter med mindst € 25.000,00 og dette kunne vi efter aftale med bestyrelsen ikke acceptere.

Huslejobetalinger:

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

Aktuel lejeroversigt pr. 30.09.2015:

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 €	1.387,00 €	8.687,00 €	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	30.06.2016
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 finansering af ombygning

Efter aftale med bestyrelsen "handlede" vi af med arkitekten og vi fik betalt den åbenstående regning med € 8.000,00 til endelig afgørelse af samtlige krav. Vi mener at det var en tilfredsstillende løsning for begge parter.

Driftsudgifter og likviditetsforløb i perioden:

Overførsler til DK i perioden 01.07.2015 – 30.09.2015:	=	€ 144.000,00
Saldoen på selskabets løbende konto per 30.09.2015:	=	€ 5.023,25
Saldoen på selskabets vedligeholdelsesopsparing pr. 30.09.2015:	=	€ 1.625,59

K/S Neumünster A				
Einnahmen/Ausgaben: 01.07.2015 - 30.09.2015				
	Kontostand	30.06.2015	14.354,21 €	
Kontierung	Bezeichnung	Datum	Betrag (brutto)	umlagefähig
	Mieteinnahmen	01.07.-30.09.15	260.731,11 €	
Summe Einnahmen			260.731,11 €	
2531	Nova	01.07.-30.09.15	0,00 €	
2795	Überweisung DK	01.07.-30.09.15	-144.000,00 €	
2797	Verrechnungskonto Rücklage	01.07.-30.09.15	-1.800,00 €	
4620	Gesellschafterkosten	01.07.-30.09.15	0,00 €	
4700	UST-VA	01.07.-30.09.15	-31.244,04 €	
8500-01	Gesellschafterhonorar	01.07.-30.09.15	-7.233,12 €	
8591	Nova Group	01.07.-30.09.15	0,00 €	
9201/9391	Porto/Kontoführungsspesen	01.07.-30.09.15	-128,20 €	
9310	Kosten des Aufsichtsrates	01.07.-30.09.15	-1.288,75 €	
9320	Prüfkosten	01.07.-30.09.15	0,00 €	
9331	Steuerberatungskosten	01.07.-30.09.15	-7.232,45 €	
000.45	Fahrstuhl nicht umlegbar	01.07.-30.09.15	-1.104,81 €	
000.50	Strom Leerstand	01.07.-30.09.15	-72,00 €	
000.79/-02	Instandhaltung	01.07.-30.09.15	-13.322,54 €	
000.85-81	EDV Programm	01.07.-30.09.15	-109,51 €	
000.86-70 / 91	Rechts- & Beratungskosten	01.07.-30.09.15	-442,46 €	
000.90	Verwaltervergütung	01.07.-30.09.15	-7.109,13 €	
100.40/41	Wasser-/Abwasserabschläge	01.07.-30.09.15	-5.003,97 €	X
100.44	Wartungen	01.07.-30.09.15	-1.204,93 €	X
100.45	Aufzugskosten	01.07.-30.09.15	-3.746,06 €	X
100.46/47	Versicherung	01.07.-30.09.15	-4.060,00 €	X
100.49	Pflege der Aussenanlage	01.07.-30.09.15	-7.437,00 €	X
100.50	Strom	01.07.-30.09.15	-2.203,00 €	X
100.51	Straßenreinigung	01.07.-30.09.15	-1.402,98 €	X
100.52	Müllbeseitigung	01.07.-30.09.15	-1.473,25 €	X
100.57	Reinigung	01.07.-30.09.15	-2.230,98 €	X
100.60	Winterdienst	01.07.-30.09.15	0,00 €	X
100.73	Hauswart	01.07.-30.09.15	-4.922,61 €	X
100.74.	Grundsteuer	01.07.-30.09.15	-8.074,09 €	X
200.42	Wärme	01.07.-30.09.15	-13.199,57 €	X
Summe Ausgaben			-270.045,45 €	
Überschuss + / Fehlbetrag -			-9.314,34 €	
	Kontostand	30.09.2015	5.023,25 €	

Berlin, den 29. oktober 2015

Ewald Mensch