

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

Aktuel situation og udvikling

Ejendomme:

I sidste kvartal har der været lidt forskellige istandsættelser og forbedringer, herunder måtte vi udskifte en radiator på grund af læk (ca. € 1.050), istandsætte varmluftslør ved restaurant Phönix (ca. € 1.450,00) samt montere en solbeskyttelse ved Medbaltic (ca. € 4.700,00). Alt i alt var der istandsættelser for ca. € 8.000,00.

P-Plads

Efter flere års problemer med parkeringen har vi endelig i efteråret fundet en foreløbig løsning, ved at indrette p-pladsen kun til midlertidig parkering for maks 3 timer. Vi har her indgået en aftale med et P-vagtfirma, som har opsat alle nødvendige skilte og som siden slutningen af november overvåger overholdelse af den begrænsede parkering. Efter en del avisomtale har dette tiltag ført til den ønskede virkning, nemlig at langtidsparkering er begrænset og der står pludselig mange flere p-pladser til rådighed for ejendommens lejere og kunder. Dog er 3 timer fortsat så lang tid, at vi fortsat har nogen som misbruger parkeringen, som især i forbindelse med det nye indkøbscentret bruger ejendommens gratis p-pladser.

Udlejning:

Burger King

Også i 4. kvartal 2015 har der været meget fokus på udlejning af Burger King restaurant. Indtil udgangen af året har der dog været flere negative tilbagemelding fra bl. a. en bagerkæde, KFC-restaurant, Blockhaus, L'Osteria og Subway. Den interesserede tyrkiske restauratør, som i forvejen driver et restaurant i den sydlige del af Neumünster har i november meddelt, at han er meget interesseret, men der skete ikke yderligere i de sidste uger. Vi har rykket ham nogle gange uden at han har reageret.

Endvidere har vi medio november igen skrevet til Burger King Deutschland med anmodning om hjælp ved fortsættelse af restaurantdriften eller oplysning om vilkår, hvordan en potentiel franchise-tager kunne overtage restauranten. Også dette skrivelse er fortsat ubesvaret og vi har rykket igen medio januar. Det er meget irriterende, at sådan en organisation ikke reagerer på en seriøs, skriftlig henvendelse.

Vi har aftalt med formanden for selskabet, at vi ud over den nuværende mæglerkontakt med firma H.J. Leyer i Lübeck også anmoder firma Engel & Völkers i Hamburg om assistance med udlejning og/eller salg. Endvidere vil vi i januar/februar køre en annoncekampagne, hvor vi søger efter lejere eller evt. en køber til ejendommen.

OPDATERING 25.2.2016: DER FORHANDLES MED DEN NUVÆRENDE LEJER (BK) OM ALLIGEVEL AT FORTSÆTTE LEJEMÅLET I EN KORTERE ÅRRÆKKE MOD BETALING AF NEDSAT LEJE. DER ER UDARBEJDET TILLÆG TIL LEJEKONTRAKTEN, SOM FORHÅBENTLIG KAN UNDERSKRIVES INDENFOR ET PAR UGER.

Udlejning skole

Skolen har underskrevet et tillæg til lejekontrakten, hvorefter kontrakten igen løber videre og skolen påny skal opsiges lejemålet med 3 måneders varsel. På den måde håber vi på en længere fortsættelse.

Andre ledige lejemål

Vi har fortsat ikke fundet lejere til de 2 ledige kontorlokaler, men også her er det aftalt, at vi i januar/februar vil indsætte nogle annoncer i de lokale aviser i Neumünster. Lokalerne har naturligvis løbende været annonceret over internet via de kendte ejendomsplatforme.

Huslejebetalinger:

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

Aktuel lejeroversigt pr. 31.12.2015:

de med rosa markerede lejeforhold er ledige.

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
Schwarz Aussenwerbung		41,66 €	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	31.03.2016
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	30.06.2016
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 ejendommen

Der er ikke sket nogen aktiviteter her i sidste kvartal 2015 da alle kræfter koncentrerer på

udlejning af Burger King Restauranten.

Driftsudgifter og likvidietsforløb i perioden:

<i>Overførsler til DK i perioden 01.10.2015 – 31.12.2015:</i>	=	€ 155.000,00
<i>Saldoen på selskabets løbende konto per 31.12.2015:</i>	=	€ 19.985,85
<i>Saldoen på selskabets vedligeholdelsesopsparing pr. 31.12.2015:</i>	=	€ 3.425,59

K/S Neumünster A				
Einnahmen/Ausgaben: 01.10.2015 - 31.12.2015				
	Kontostand	31.10.2015	5.023,25 €	
Kontierung	Bezeichnung	Datum	Betrag (brutto)	umlagefähig
	Mieteinnahmen	01.10.-31.12.15	270.857,81 €	
Summe Einnahmen			270.857,81 €	
2531	Nova	01.10.-31.12.15	-249,39 €	
2795	Überweisung DK	01.10.-31.12.15	-155.000,00 €	
2797	Verrechnungskonto Rücklage	01.10.-31.12.15	-1.800,00 €	
4620	Gesellschafterkosten	01.10.-31.12.15	0,00 €	
4700	UST-VA	01.10.-31.12.15	-25.723,78 €	
8500-01	Gesellschafterhonorar	01.10.-31.12.15	-997,55 €	
8591	Nova Group	01.10.-31.12.15	0,00 €	
9201/9391	Porto/Kontoführungsspesen	01.10.-31.12.15	-162,51 €	
9310	Kosten des Aufsichtsrates	01.10.-31.12.15	-410,22 €	
9320	Prüfkosten	01.10.-31.12.15	0,00 €	
9331	Steuerberatungskosten	01.10.-31.12.15	-112,50 €	
000.45	Fahrstuhl nicht umlegbar	01.10.-31.12.15	-819,72 €	
000.50	Strom Leerstand	01.10.-31.12.15	-72,00 €	
000.79/-02	Instandhaltung	01.10.-31.12.15	-8.053,87 €	
000.85-81	EDV Programm	01.10.-31.12.15	-110,79 €	
000.86-70 / 91	Rechts- & Beratungskosten	01.10.-31.12.15	0,00 €	
000.90	Verwaltervergütung	01.10.-31.12.15	-6.811,63 €	
100.40/41	Wasser-/Abwasserabschläge	01.10.-31.12.15	-5.003,97 €	X
100.44	Wartungen	01.10.-31.12.15	-853,89 €	X
100.45	Aufzugskosten	01.10.-31.12.15	-4.050,09 €	X
100.46/47	Versicherung	01.10.-31.12.15	-4.060,00 €	X
100.49	Pflege der Aussenanlage	01.10.-31.12.15	-7.437,00 €	X
100.50	Strom	01.10.-31.12.15	-1.943,50 €	X
100.51	Straßenreinigung	01.10.-31.12.15	-1.402,98 €	X
100.52	Müllbeseitigung	01.10.-31.12.15	-1.473,25 €	X
100.57	Reinigung	01.10.-31.12.15	-2.230,98 €	X
100.60	Winterdienst	01.10.-31.12.15	0,00 €	X
100.73	Hauswart	01.10.-31.12.15	-4.922,61 €	X
100.74.	Grundsteuer	01.10.-31.12.15	-8.074,09 €	X
200.42	Wärme	01.07.-30.09.15	-14.118,89 €	X
Summe Ausgaben			-255.895,21 €	
Überschuss + / Fehlbetrag -			14.962,60 €	
	Kontostand	31.12.2015	19.985,85 €	

Berlin, den 2. februar 2016
Ewald Mensch