

K/S MELSUNGEN

Management-rapport – IV. kvartal 2017

Mensch & Partnere Verwaltungs GmbH

Aktuel situation og udvikling

Sandcenter, Melsungen

Ejendommen:

Ejendommen er i god stand og der har i sidste kvartal kun været mindre reparationer af varmeanlæggene. Der er dog fortsat ikke sket noget med de angivelige mangler ved rulletrapperne og gulvene i lejemålet "Müller Drogerie". Som tidligere skrevet har vi jo afvist, at det er udlejerens problem, men lejeren har fastholdt kravet. Vi har foreslået et fælles møde i ejendommen, men har indtil nu endnu ikke modtaget nogen accept af et møde eller forslag til en dato.

Nyt projekt på nabogrundene:

Der er ikke nyt i sagen om bebyggelse af nabogrunden, men som skrevet i sidste kvartalsrapport er byggeriet med den nye politistation gået igang og man forventer, at politiet flytter i foråret 2019. Således kunne en nybebyggelse af naboarealerne jo reelt også starte i sommer 2019, men det kræver jo et færdig projekt samt en byggetilladelse. Vi formoder således, at projektering og udarbejdelse af byggeplanerne vil "tage fart" i foråret 2018.

Lejeforholdene:

Principielt er der ingen problemer med lejerne. Dog se ovenfor vedr. lejeren "Müller".

Finansieringen af ejendommen:

Finansieringen kører uforandret på månedsbasis og til en p. t. fortsat billig rente.

Aktuel lejeroversigt:

Mieter	Fläche m ²	Nettomiete	Zuschläge			Vertrags-	
			BK (MwSt. etc.)	Bruttomiete	beginn	Laufzeit	
Bekleidungshäuser	2.427,67	22.930,06 €	309,37 €	4.415,49 €	27.654,92 €	16.08.2008	15Jahre
Müller Ltd.& Co.KG	2.261,14	24.619,92 €	577,00 €	4.787,41 €	29.984,33 €	16.08.2008	15Jahre
Schwarz-Außenwerbung GmbH	0	66,67 €	- €	12,67 €	79,34 €	12.06.2014	
	4.688,81	47.616,65 €	886,37 €	9.215,58 €	57.718,60 €		
Jahresgesamtmiete		571.399,80 €					

Likviditetesforløb i sidste kvartal:

Indtægter – Udgifter i perioden: 01.10.2017 – 31.12.2017:

Objekt **Melsungen, Sparkassenplatz**
 Gesellschaft **K/S Melsungen**

K/S Melsungen				
Einnahmen / Ausgaben: 01.10.2017 - 31.12.2017				
	Kontostand Rücklage#300379570:	30.09.17	4.503,42 €	
	Kontostand MK#300379500:	30.09.17	7.131,85 €	
Kontierung	Bezeichnung	Datum	Betrag (brutto)	umlagefähig
	Mieteinnahmen	01.10.-31.12.17	173.155,75 €	
	sonstige Einnahmen	01.10.-31.12.17		
Summe Einnahmen			173.155,75 €	
800110	Niederschlagswasser	01.10.-31.12.17	193,34 €	X
801200	Schornsteinfeger	01.10.-31.12.17		X
802001	Wartungen	01.10.-31.12.17	1.509,85 €	X
800400	Aufzug	01.10.-31.12.17		X
801300	Versicherungen	01.10.-31.12.17	1.846,37 €	X
800600	Müllbeseitigung	01.10.-31.12.17	180,00 €	X
801800	Grundsteuer	01.10.-31.12.17	3.201,47 €	
873001	Corealkredit (Darlehen) Zinsen	01.10.-31.12.17	17.906,70 €	
419651	Corealkredit (Darlehen) Tilgung	01.10.-31.12.17	37.500,00 €	
807000	Instandhaltung	01.10.-31.12.17	1.154,51 €	
807509	periodenfremder Aufwand	01.10.-31.12.17		
807508	Rechts- & Beratungskosten	01.10.-31.12.17		
	sonstige nicht umlagefähige Kosten	01.10.-31.12.17		
886000	Verwaltungsgebühr	01.10.-31.12.17	2.286,79 €	
886003	Sonderleistung Hausverwaltung (Dtl.)	01.10.-31.12.17		
299800	Durchlaufposten	01.10.-31.12.17		
279901	Überweisung nach DK	01.10.-31.12.17	80.000,00 €	
470503	UST-VA	01.10.-31.12.17	26.616,55 €	
807506	Porto / Kosten des Geldverkehrs	01.10.-31.12.17	34,05 €	
807507	Prüfkosten	01.10.-31.12.17		
807523	Steuerberatungskosten	01.10.-31.12.17		
Summe Ausgaben			172.429,63 €	
Überschuss + / Fehlbetrag -			345.585,38 €	
	Kontostand MK#300379500:	31.12.17	7.857,97 €	
	Kontostand Rücklage#300379570:	31.12.17	4.503,37 €	

Overførsler til Danmark i perioden: 01.10.2017 – 31.12.2017: = € **80.000,00**
Overførsler til Corealcredit Bank i perioden: 01.10.2017 – 31.12.2017: = € **55.406,70**
 Saldoen på selskabets konto pr.: 30.09.2017: = € 7.857,97
 Saldoen på selskabets vedligeholdelseskonto pr. 30.09.2017 (ufor.): = € 4.503,37

Berlin, den 22. Januar 2018
 Ewald Mensch