

K/S MELSUNGEN

Management-rapport – IV. kvartal 2015

Mensch & Partnere Verwaltungs GmbH

Aktuel situation og udvikling

Sandcenter, Melsungen

Ejendommen:

Der er p.t. en del problemer med vedligeholdelse og service på rulletrapperne imellem etagerne samt elevatoren til vareleverancer. Selvom der i sidste kvartal er afholdt udgifter for ca. € 2.800,00, mangler der fortsat istandsættelser. Vi har p.t. tilbud på yderligere omkostninger for ca. € 15.000,00, hvoraf især udskiftning af hydraulikolie i elevatoren er presserende og som formentlig skal udføres i januar 2016.

De øvrige istandsættelser er beklædning og belysning ved rulletrapper, udskiftning af omdrejningstællere samt håndløb. Hertil kommer reparation af brandsystemet.

Omkostningerne skal afholdes i 1 halvår 2016, men vi vil forsøge at fordele udgifterne over flere måneder.

Vi er blevet bekendt med, at de ældre naboejendomme, som indtil sommer 2015 har fungeret som brandstation og politivagt, nu er ryddet og p.t. sælges til nogle investorer med henblik på opførelse af nybyggeri på grunden. De gamle ejendomme skal nedrives og der vil formentlig blive bygget yderligere en detailhandelsbygning, måske i kombination med nogle kontorer og et p-hus til sparekassen ved siden af. Vi er i kontakt med Kommunen, som har lovet at informere os yderligere omkring byggeplanerne

I den forbindelse vil vi også erindre om, at der i den oprindelige købekontrakt med sælgeren af Jeres ejendom er aftalt, at nabogrundene 45/8 og 45/11 tjener som parkeringsplads for Jeres ejendom. Disse grunde kan derfor ikke bebygges. Vi vil holde nøje øje med, at disse aftalte servitutter overholdes.

Bebyggelsen vil sikkert stå på i 2-3 år og vi må derfor regne emd nogle gener for bygningen her.

Lejeforholdene:

Begge lejere betaler deres leje præcist og der er ingen problemer med lejerne.

Aktuel lejeroversigt:

Mieter	Fläche m ²	Netto- Miete	BK	Zuschläge (Steuer o.ä.)	Brutto-Miete	Vertrags- beginn	Laufzeit
Vockeroth, Beklhs.	2.427,67	21.500,00 €	278,28 €	4.137,87 €	25.916,15 €	28.05.2008	15 Jahre
Müller Ltd.& Co.KG	2.261,14	22.990,00 €	260,77 €	4.417,65 €	27.668,42 €	24.04.2008	15 Jahre
Schwarz-Außenwerbung	0	66,67 €		12,67 €	79,34 €	12.06.2014	
	4.688,81	44.556,67 €	539,05 €	8.568,19 €	53.663,91 €		
Jahresgesamtmiete		534.680,04 €					

Finansieringen af ejendommen:

Som tidligere redegjort for, har vi i nogle måneder forhandlet med Sparkasse Schwalm-Eder i Melsungen om et nyt lån til finansiering af Jeres ejendom. Vi har naturligvis løbende orienteret bestyrelsen i selskabet om forhandlingsresultaterne. Til trods for, at sparekassen havde reduceret deres krav om en høj afdragsprofil, lykkedes det ikke at "binde" likviditeten sammen på en sådan måde, at der ville være plads til afvikling af kommanditist-lånene samt lånet med sparekassen med de ønskede afdrag.

Vi har derfor efter anvisning fra bestyrelsen stillet forhandlingerne i "bero" og aftalt med sparekassen, at vi vender tilbage med ønsket om en ny finansiering i slutningen af 2016. Sparekassen tilsagn om, at de er villige til at kigge på sagen igen senere.

Likviditetesforløb i sidste kvartal:

Indtægter – Udgifter i perioden: 01.10.2015 – 31.12.2015

Objekt Melsungen, Sparkassenplatz

Gesellschaft K/S Melsungen

	Kontostand:	30.09.15	8.257,49 €	
Kontierung	Bezeichnung	Datum	Betrag (brutto)	umlagefähig
	Mieteinnahmen	01.10.-31.12.15	161.980,19 €	
Summe Einnahmen			161.980,19 €	
100.41-01	Niederschlagswasser	01.10.-31.12.15	- 193,35 €	X
100.42	Schornsteinfeger	01.10.-31.12.15	- €	X
100.44	Wartungen	01.10.-31.12.15	- 1.473,58 €	X
100.46/47	Versicherungen	01.10.-31.12.15	- 1.793,80 €	X
100.52	Müllbeseitigung	01.10.-31.12.15	- 138,60 €	X
100.74	Grundsteuer	01.10.-31.12.15	- 3.201,47 €	
000.38	Corealkredit (Darlehen) Zinsen	01.10.-31.12.15	- 19.404,43 €	
000.38	Corealkredit (Darlehen) Tilgung	01.10.-31.12.15	- 37.500,00 €	
000.79	Instandhaltung	01.10.-31.12.15	- 1.227,78 €	
000.85-81	Wartung Hard-/Software	01.10.-31.12.15	- 11,46 €	
000.85/86	sonstige nicht umlagefähige Kosten	01.10.-31.12.15	- €	
000.90	Verwaltungsgebühr	01.10.-31.12.15	- 2.176,57 €	
2595	Durchlaufposten	01.10.-31.12.15	- €	
2795	Überweisung nach DK	01.10.-31.12.15	- 72.000,00 €	
4700/4701	UST-A	01.10.-31.12.15	- 16.467,04 €	
8500-04	Sonderleistung Hausverwaltung (Dtl.)	01.10.-31.12.15	- €	
9201/9391	Porto / Kosten des Geldverkehrs	01.10.-31.12.15	- 58,90 €	
9320	Prüfkosten	01.10.-31.12.15	- €	
9331	Steuerberatungskosten	01.10.-31.12.15	- 3.602,90 €	
Summe Ausgaben			- 159.249,88 €	
Überschuss + / Fehlbetrag -			2.730,31 €	
	Kontostand:	31.12.15	10.987,80 €	

Overførsler til Danmark i perioden: 01.10. – 31.12.2015: = € **72.000,00**
Overførsler til Corealcredit Bank i perioden: 01.10. – 31.12.2015: = € **56.904,43**

Saldoen på selskabets konto pr.: 31.12.2015: = € 10.987,70
Saldoen på selskabets vedligeholdelseskonto pr. **31.12.2015:** = € 4.503,19

Berlin, den 22. Januar 2016

Ewald Mensch