

K/S MELSUNGEN

Management-rapport – II. kvartal 2016

Mensch & Partnere Verwaltungs GmbH

Aktuel situation og udvikling

Sandcenter, Melsungen

Ejendommen:

Som anført i sidste rapport blev der gennemført nogle istandsættelser ved rulletrapperne og udgifter til disse istandsættelser (restbeløbet) belaster indeværende kvartals likviditet med ca. € 2.500 (ligger dog indenfor budgettet). Der er p. t. ikke andre kendte mangler.

Nyt projekt på nabogrundene:

Som tidligere oplyst, sker der noget omkring ejendommen i Melsungen. Der er øjensynlig bebyggelsesplaner af hele naboområdet med en udvidelse af sparekassen, opførelse af et p-hus samt opførelse af yderligere detailhandel. Nabogrundene er p. t. bebygget med en gammel brandstation, et politikontor samt en ældre bygning som en af vores lejer bruger som "Intersport" butik.

Vi kender endnu ikke de nøjagtige planer, men lejerer, fa. Vockeroth, har kontaktet os "lidt forsigtig" og forespurgt om et møde engang i fremtiden (efteråret), hvor han vil præsentere os for projektet og planerne. Vi har "spillet" lidt kostbare og meddelt ham, at vi jo ikke var umiddelbar berørt og derfor ikke så nogen behov for et møde. Men han måtte gerne sende planerne til orientering. Hertil skrev han tilbage, at selskabets ejendom dog eventuel var direkte involveret, da man ønskede en "direkte forbindelse" mellem salgsarealerne i ejendommen og nybyggeriet, især også med p-huset. Dette betyder formentlig, at grunden ved siden af ejendommen, hvor der er tinglyst p-retigheder til K/S Melsungen muligvis også – helt eller delvis – skal bebygges. Dette har naturligvis flere konsekvenser – først og fremmest skal der gives tilladelse til en sådan bebyggelse, endvidere skal der gives tilladelse og dispensation fra afstandsregler med hensyn til kravene fra brandsikring osv.

Vi afventer nu præsentationen af projektet og kommer derefter med forslag til, hvordan selskabet skal forholde sig til det.

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, Beklths.	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:

Stillet i bero.

Likviditetsforløb i sidste kvartal:**Indtægter – Udgifter i perioden: 01.04.2016 – 30.06.2016:****Objekt Melsungen, Sparkassenplatz****Gesellschaft K/S Melsungen**

	Kontostand:	31.03.16	6.378,90 €	
Kontierung	Bezeichnung	Datum	Betrag (brutto)	umlagefähig
	Mieteinnahmen	01.04.-30.04.16	162.625,47 €	
Summe Einnahmen			162.625,47 €	
100.41-01	Niederschlagswasser	01.04.-30.04.16	- 193,35 €	X
100.42	Schornsteinfeger	01.04.-30.04.16	- €	X
100.44	Wartungen	01.04.-30.04.16	- 3.113,14 €	X
100.46/47	Versicherungen	01.04.-30.04.16	- 1.816,49 €	X
100.52	Müllbeseitigung	01.04.-30.04.16	- 180,00 €	X
100.74	Grundsteuer	01.04.-30.04.16	- 3.201,47 €	
000.38	Corealkredit (Darlehen) Zinsen	01.04.-30.04.16	- 18.871,21 €	
000.38	Corealkredit (Darlehen) Tilgung	01.04.-30.04.16	- 37.500,00 €	
000.79	Instandhaltung	01.04.-30.04.16	- 2.541,18 €	
000.85-81	Wartung Hard-/Software	01.04.-30.04.16	- 12,21 €	
000.85/86	sonstige nicht umlagefähige Kosten	01.04.-30.04.16	- 10,00 €	
000.90	Verwaltungsgebühr	01.04.-30.04.16	- 2.230,99 €	
2595	Durchlaufposten	01.04.-30.04.16	- €	
2795	Überweisung nach DK	01.04.-30.04.16	- 67.000,00 €	
4700/4701	UST-A	01.04.-30.04.16	- 24.558,24 €	
8500-04	Sonderleistung Hausverwaltung (Dtl.)	01.04.-30.04.16	- €	
9201/9391	Porto / Kosten des Geldverkehrs	01.04.-30.04.16	- 36,00 €	
9320	Prüfkosten	01.04.-30.04.16	- 3.093,50 €	
9331	Steuerberatungskosten	01.04.-30.04.16	- 1.689,80 €	
Summe Ausgaben			- 166.047,58 €	
Überschuss + / Fehlbetrag -			- 3.422,11 €	
	Kontostand:	30.06.16	2.956,79 €	

Overførsler til Danmark i perioden: 01.04.2016 – 30.06.2016: = €
67.000,00

Overførsler til Corealcredit Bank i perioden: 01.04.2016 – 30.06.2016: = €
56.371,21

Saldoen på selskabets konto pr.: 30.06.2016: = €
2.956,79

Saldoen på selskabets vedligeholdelseskonto pr. 30.06.2016: = €
4.503,19

Berlin, den 29. Juli 2016

Ewald Mensch