

## K/S MELSUNGEN

### Management-rapport – I. kvartal 2018

### Mensch & Partnere Verwaltungs GmbH

#### Aktuel situation og udvikling

##### Sandcenter, Melsungen

###### **Ejendommen:**

Ejendommen er fortsat i rigtig god stand, omend der indenfor de kommende år skal regnes med udskiftning af flere tekniske installationer, til dels på grund af slitage og til dels på grund af forældelse. Det har hidtil været muligt for administrationen at minimere udgifter til vedligeholdelse og udskiftning til et absolut minimum og også i indeværende kvartal er der kun afholdt udgifter til service og mindre reparationer.

Vi har tidligere anbefalet selskab at opbygge en likviditetsreserve til imødegåelse af uforudsete udgifter og kommende vedligeholdelse, men en tilsigtet opsparing blev efter kort tid stoppet igen. Derfor er der kun en meget lille beløb i størrelse ca. € 4.500,00 til rådighed for dette formål. Det er naturligvis selskabet og kommanditisternes afgørelse, men vi vil dog igen anbefale, at man overvejer eller direkte beslutter hensættelsen af midler til udskiftning af større tekniske anlæg. Som eksempel kan vi nævne, at rulletrapperne især hos firma Vockeroth ikke er i bedste stand og en udskiftning kan komme på tale indenfor en overskuelig årrække.

Vi har i de sidste måneder konkret forhandlet med Siemens og Bosch om delvis udskiftning af brandalarmsystemet, jfr. vores tidligere rapporter herom og der har fundet et møde sted i Melsungen, mandag, den 9. april 2018. På mødet blev situationen grundig gennemgået, de forskellige installationer hos lejerne besigtiget og indgået en aftale om delvis fornyelse af anlæggene til digital teknik med Bosch og Siemens, således at anlæggene også fremover fungerer, efter at det tyske Telekom har skiftet de gamle ISDN-forbindelser ud med digital telefonteknik. Engangsudgifter til udskiftning andrager ca. € 3.000 uden moms.

###### **Nyt projekt på nabogrundene:**

Der foreligger ikke nye oplysninger udover, at vi ved besøget i Melsungen den 9. april 2018 fik at vide, at der arbejdes med projektplanerne. Samtidig kunne vi ved selvsyn konstatere, at byggeriet med den nye politistation var i fuld gang og politiet forventes at flytte senest i foråret 2019. Det betyder, at reelt kan nybyggerie starte på samme tidspunkt, hvilket forudsætter at der forinden er lavet et projekt og ansøgt om byggetilladelse.

###### **Lejeforholdene:**

Principielt er der ingen problemer med lejerne og de tekniske diskussioner omkring gulvbelægning i butikken og andre mindre mangler er foreløbig afsluttet. Fa. Müller har dog endnu ikke foretaget sig noget med hensyn til reparation af gulvbelægningen. Men ved vores besøg den 9/4. havde vi et konstruktiv møde med filialbestyreren og efter hendes oplysning, vil Müller øjensynlig selv foretage en istandsættelse af mangler i butikken på en belejligt tidspunkt. Vi må se, hvad der sker her i fremtiden.

### Finansieringen af ejendommen:

Finansieringen kører uforandret på månedsbasis og siden foråret 2015 med en fast rente på den aftalte marginal, 1,7% p.a. Det er administrationens opfattelse, at denne renteberegning er forkerte og vi har tidligere henvendt os herom til Corealcredit Bank, dog uden at der kom en afklaring. Senere blev Corealcredit Bank købt af Aareal Bank AG og i den forbindelse blev der i en periode ikke fulgt op på dette.

Vi har nu genoptaget forhandlingerne med banken om ændring af renteberegning, idet vi fortsat er af den opfattelse, at den negative rente på EURIBOR bør modregnes i bankens marginalrente. Låneaftalen siger her: 1 måneds Euribor plus 1,7% p.a. i marginal. 1 måneds Euribor-rente har været negativ siden foråret 2015 og fra dette tidspunkt har banken "nulstillet" Euribor i deres system og således efterfølgende beregnet sig 1,7% i rente.

Efter aftale med bestyrelse tilskrev vi banken med krav om tilbagebetaling af den for meget betalte rente og vi gav banken en frist til den 20. april 2018. Vi har indtil d.d. ikke modtaget nogen svar. En løslig beregning fra vores side indikerer, at vi taler om ca. € 30.000 i for meget betalt rente.

### Aktuel lejeroversigt:

Mieter	Fläche m <sup>2</sup>	Nettomiete	Zuschläge		Bruttomiete	Vertrags-	
			BK (MwSt. etc.)			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 €		
<b>Jahresgesamtmiete</b>		<b>571.399,80 €</b>					

### Likviditetesforløb i sidste kvartal:

Indtægter – Udgifter i perioden: 01.01.2018 – 31.03.2018:

Objekt            Melsungen, Sparkassenplatz  
Gesellschaft    K/S Melsungen

K/S Melsungen				
Einnahmen / Ausgaben: 01.01.2018 - 31.03.2018				
	Kontostand Rücklage#300379570:	31.12.17	4.503,37 €	
	Kontostand MK#300379500:	31.12.17	7.857,97 €	
Kontierung	Bezeichnung	Datum	Betrag (brutto)	umlagefähig
	Mieteinnahmen	01.01.-31.03.18	168.096,94 €	
	Betriebskostenvorauszahlung	01.01.-31.03.18	3.042,96 €	
	sonstige Einnahmen	01.01.-31.03.18	- €	
Summe Einnahmen			171.139,90 €	
800110	Niederschlagswasser	01.01.-31.03.18	193,35 €	X
801200	Schornsteinfeger	01.01.-31.03.18		X
802001	Wartungen	01.01.-31.03.18	1.976,34 €	X
800400	Aufzug	01.01.-31.03.18		X
801300	Versicherungen	01.01.-31.03.18	1.894,74 €	X
800600	Müllbeseitigung	01.01.-31.03.18	180,00 €	X
801800	Grundsteuer	01.01.-31.03.18	4.029,43 €	
807516	Grundbuchauszüge	01.01.-31.03.18	10,00 €	
873001	Corealkredit (Darlehen) Zinsen	01.01.-31.03.18	17.551,15 €	
419651	Corealkredit (Darlehen) Tilgung	01.01.-31.03.18	37.500,00 €	
807000	Instandhaltung	01.01.-31.03.18	64,39 €	
807509	periodenfremder Aufwand	01.01.-31.03.18		
807508	Rechts- & Beratungskosten	01.01.-31.03.18		
850600	sonstige nicht umlagefähige Kosten	01.01.-31.03.18		
886000	Verwaltungsgebühr	01.01.-31.03.18	2.343,93 €	
886003/02	Sonderleistung Hausverwaltung (Dtl.)	01.01.-31.03.18	2.705,77 €	
299800	Durchlaufposten	01.01.-31.03.18		
279901	Überweisung nach DK	01.01.-31.03.18	79.000,00 €	
470503	UST-VA	01.01.-31.03.18	28.099,58 €	
807506	Porto / Kosten des Geldverkehrs	01.01.-31.03.18	23,75 €	
807507	Prüfkosten	01.01.-31.03.18	151,73 €	
807523	Steuerberatungskosten	01.01.-31.03.18		
Summe Ausgaben			175.724,16 €	
Überschuss + / Fehlbetrag -			346.864,06 €	
	Kontostand MK#300379500:	31.03.18	3.273,71 €	
	Kontostand Rücklage#300379570:	31.03.18	4.503,37 €	

**Overførsler til Danmark i perioden: 01.01.2018 – 31.03.2018:** = € **79.000,00**  
**Overførsler til Corealcredit Bank i perioden: 01.01.2018 – 31.03.2018:** = € **55.051,15**  
 Saldoen på selskabets konto pr.: 31.03.2018: = € 3.273,71  
 Saldoen på selskabets vedligeholdelseskonto pr. 31.03.2018 (ufor.): = € 4.503,37

Berlin, den 19. April 2018  
 Ewald Mensch