

K/S MELSUNGEN

Management-rapport – II. kvartal 2018

Mensch & Partnere Verwaltungs GmbH

Aktuel situation og udvikling

Sandcenter, Melsungen

Ejendommen:

Ejendommen er fortsat i fin stand. Vi har i indeværende kvartal udskiftet en del af det elektroniske brandalarmsystem, jfr. vores rapport for 1. kvartal. Endvidere har vi skiftet den automatiske overførsel til digital transmission med Telekom, som ligeledes var påkrævet. Udgifterne hertil er delvis betalt i indeværende kvartal, men regningen fra Telekom vil først ses i 3. kvartalsrapport.

Der har endvidere været lidt problemer med den automatiske indgangsdør hos lejerer Müller, som blev løst med et ekstra service, men her må vi påregne en større istandsættelse af døren i løbet af 1-2 år (jfr. servicefirma).

Nyt projekt på nabogrundene:

Vi har rejst spørgsmålet omkring den nye bebyggelse på vores møde i april i Melsungen og fået til svar, at der arbejdes med planerne. Opførelse af den nye bygning til politi i byen skrider frem som planlagt og det forventes fortsat, at politiet vil flytte senest i foråret 2019, hvorefter nedrivelse af de gamle nabobygninger til selskabets ejendom kan begynde.

Lejeforholdene:

Der er ingen problemer med lejerne og lejebetalingerne og de tidligere diskussioner med lejerer drogeri Müller omkring der gulvbelægning er ikke viderført.

Finansieringen af ejendommen:

Finansieringen fortsætter uforandret på månedsbasis med Aareal Bank. Som skrevet i sidste rapport har vi den opfattelse, at banken har opkrævet for meget rente, da man uden aftale fra bankens side har nulstillet Euribor i den periode, hvor den har været negativt.

Vores henvendelse til banken om tilbagebetaling af den "for meget" betalte rente blev afvist under henvisning til almen praksis herom. Vi har efterfølgende skrevet til banken i juni 2018 med forslag om, at selskabet giver afkald på kravet (evt. retssag), hvis banken allerede på nuværende tidspunkt vil give bindende tilsagn om forlængelse af lånet med 5 år. Denne skrivelse har banken aldrig besvaret og ligeledes er en senere påmindelse uden reaktion.

Vi er dog bekendt med, at bestyrelsesformand Per Flaaten også har rettet henvendelse til banken og som følge af denne henvendelse har selskabet modtaget en skrivelse fra banken, hvor man klart meddeler, at man ikke har til hensigt at forlænge lånet udover den 30.06.2020, hvor låneaftalen med Aareal Bank udløber.

Vi anbefaler derfor selskabet i god tid og helst allerede nu søger ny finansiering, som sikkert kan opnåes på lignende vilkår med løbende Euribor-rente og en margin til den finansierende bank. Finansieringsmuligheden er p. t. rimelig gode og der skal specielt tages hensyn til, at lejekontrakterne på nuværende tidspunkt fortsat har 5 år fast løbetid (2023). Hvis man venter med en ny finansiering til 2020 vil lejekontrakterne kun have en fast restløbetid på ca. 3 år og det kan medføre, at mange banker afviser en ny finansiering. Iøvrigt vil man så kunne rejse en erstatningssag mod Aareal Bank på de for meget betalte renter inden udgang af 2018, hvor sagen – i det mindste delvis – forældes.

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 €					

Salg af ejendommen

Der har været en henvendelse om købet af ejendommen fra en investeringsfond i Tyskland, som indikerede en købspris på € 8,5 mio. Men vi meddelte den interesserede køber, at ejendommen ikke er til salg til denne pris.

Likviditetesforløb i sidste kvartal:

Indtægter – Udgifter i perioden: 01.04.2018 – 30.06.2018:

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

Einnahmen / Ausgaben: 01.04.2018 - 30.06.2018				
	Kontostand Rücklage#300379570:	31.03.18	4.503,37 €	
	Kontostand MK#300379500:	31.03.18	3.273,70 €	
Kontierung	Bezeichnung	Datum	Betrag (brutto)	umlagefähig
	Mieteinnahmen	01.04.-30.06.18	169.991,41 €	
	Betriebskostenvorauszahlung	01.04.-30.06.18	2.800,20 €	
	sonstige Einnahmen	01.04.-30.06.18	- €	
Summe Einnahmen			172.791,61 €	
800110	Niederschlagswasser	01.04.-30.06.18	193,35 €	X
801200	Schornsteinfeger	01.04.-30.06.18	59,61 €	X
802001	Wartungen	01.04.-30.06.18	1.545,38 €	X
800400	Aufzug	01.04.-30.06.18		X
801300	Versicherungen	01.04.-30.06.18	1.894,74 €	X
800600	Müllbeseitigung	01.04.-30.06.18	180,00 €	X
801800	Grundsteuer	01.04.-30.06.18	4.029,43 €	
807516	Grundbuchauszüge	01.04.-30.06.18		
873001	Corealkredit (Darlehen) Zinsen	01.04.-30.06.18	17.777,59 €	
419651	Corealkredit (Darlehen) Tilgung	01.04.-30.06.18	37.500,00 €	
807000	Instandhaltung	01.04.-30.06.18	2.035,30 €	
807509	periodenfremder Aufwand	01.04.-30.06.18		
807508	Rechts- & Beratungskosten	01.04.-30.06.18		
850600	sonstige nicht umlagefähige Kosten	01.04.-30.06.18		
886000	Verwaltungsgebühr	01.04.-30.06.18	2.343,93 €	
299800	Durchlaufposten	01.04.-30.06.18		
279901	Überweisung nach DK	01.04.-30.06.18	71.000,00 €	
470503	UST-VA	01.04.-30.06.18	27.219,30 €	
807506	Porto / Kosten des Geldverkehrs	01.04.-30.06.18	15,46 €	
807507	Prüfkosten	01.04.-30.06.18		
807523	Steuerberatungskosten	01.04.-30.06.18	2.486,00 €	
Summe Ausgaben			168.280,09 €	
Überschuss + / Fehlbetrag -			4.511,52 €	
	Kontostand MK#300379500:	30.06.18	7.785,22 €	
	Kontostand Rücklage#300379570:	30.06.18	4.503,37 €	

Overførsler til Danmark i perioden: 01.04.2018 – 30.06.2018:	=	€ 71.000,00
Overførsler til Corealcredit Bank i perioden: 01.04.2018 – 30.06.2018:	=	€ 55.277,59
Saldoen på selskabets konto pr.: 30.06.2018:	=	€ 7.785,22
Saldoen på selskabets vedligeholdelseskonto pr. 30.06.2018 (ufor.):	=	€ 4.503,37

Berlin, den 19. August 2018
Ewald Mensch