

K/S MELSUNGEN

Management-rapport – I. kvartal 2017

Mensch & Partnere Verwaltungs GmbH

Aktuel situation og udvikling

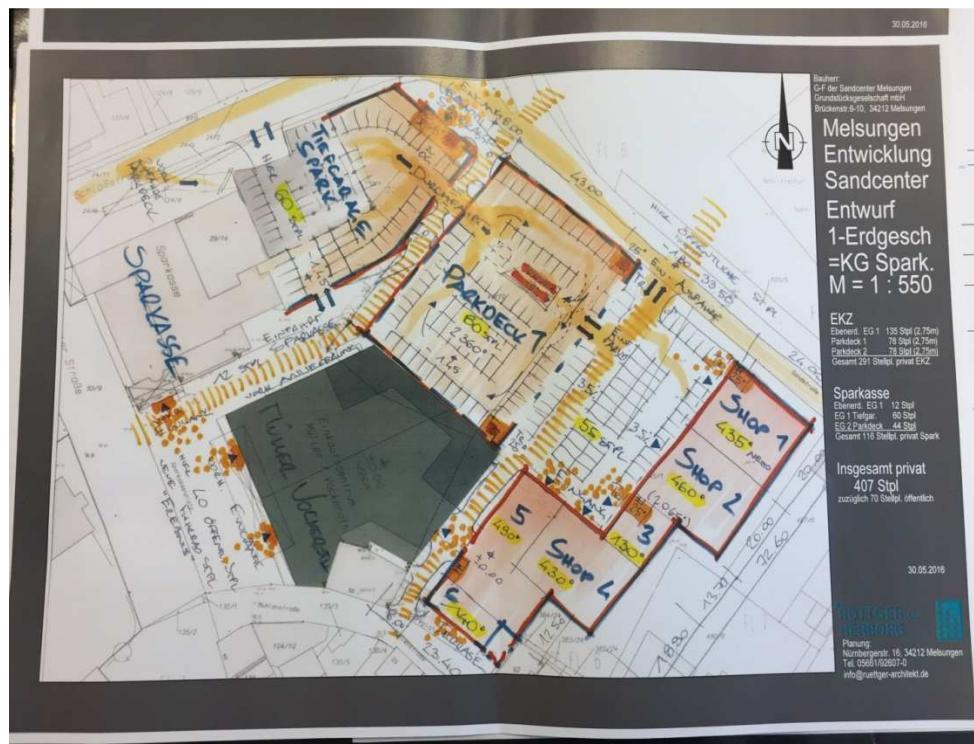
Sandcenter, Melsungen

Ejendommen:

I 1. kvartal 2017 har der ikke været særlige vedligeholdelsesudgifter på selve ejendommen, men vi havde to reparationer på rulletrapperne, som kostede ca. € 6.200,00.

Nyt projekt på nabogrundene:

Vi har her fået oplyst, at byggeriet for den nye "politigård" er i fuld gang og man forventer, at politiet som den sidste flytter ud af naboejendommen i efteråret 2017. Derefter vil grunden/ejendommen blive overdraget til køberen, Vockeroth. Vi formoder, at udarbejdelse af planerne for det nye byggeri sker samtidig, således at der i løbet af sommeren/efteråret sikkert kommer de første skitser på bordet.



Lejeforholdene:

Lejen hos begge lejere blev i januar 2017 indekseret og vi har en samlet forhøjelse med € 3.060,00 pr. måned, svarende til € 36.720,00 på årsbasis. Begge lejere har accepteret forhøjelsen og betaler den nye husleje præcist.

Vi har dog fortsat en diskussion med lejeren drogeri Müller om sikkerhedsforanstaltninger langs rulletrapperne. Müller kræver fortsat opsætning af afskærmninger i siden, hvilket på den ene side er i overensstemmelse med nye EU-krav fra 2014-2015, men på den anden side ikke umiddelbart gælder for ejendomme fra 2008. Vi har efter en besigtigelse på stedet den 27. februar 2017 afvist kravet, men alligevel bedt den tekniske afdeling hos lejeren Vockeroth om vurdering og evt. Indhentning af andre tilbud for disse foranstaltninger. Her afventer vi svaret.

Ny Finansieringen af ejendommen:

Her har vi gjort bestyrelsen i selskabet opmærksomme på, at byggerenten i Tyskland allerede er steget med ca. 0,5% fra 0,7% p.a. til ca. 1,2% p.a. og at dette til dels skyldes øget aktiviteter, men især stigning i den amerikanske basisrente. Her forventes der yderligere 2-3 stigninger i 2017 med hver ca. 0,25%. Vi anser tidspunktet for refinansiering af ejendommen for yderst gunstige og anbefaler selskabet at overveje dette. Selv om selskabet senere skulle overveje at sælge ejendommen i det for tiden meget attraktive ejendomsmarked, vil det sikkert være muligt at sælge ejendommen med en finansiering, såfremt renten ligger under 1,75%. Finansieringsmulighederne for 10-årige lån ligger idag mellem 1,5% og 1,75% p.a.

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: 01.01.2017 – 31.03.2017:

Objekt Melsungen, Sparkassenplatz

Gesellschaft K/S Melsungen

	Kontostand Rücklage#300379570:	31.12.16	4.503,37 €	
	Kontostand MK#300379500:	31.12.16	7.127,70 €	
Kontierung	Bezeichnung	Datum	Betrag (brutto)	umlagefähig
	Mieteinnahmen	01.01.-31.03.17	169.514,38 €	
	sonstige Einnahmen	01.01.-31.03.17	338,60 €	
Summe Einnahmen			169.852,98 €	
100.41-01	Niederschlagswasser	01.01.-31.03.17	-193,35 €	X
100.42	Schornsteinfeger	01.01.-31.03.17	-139,59 €	X
100.44	Wartungen	01.01.-31.03.17	-1.492,98 €	X
100.45	Aufzug	01.01.-31.03.17		X
100.46/47	Versicherungen	01.01.-31.03.17	-1.846,37 €	X
100.52	Müllbeseitigung	01.01.-31.03.17	-180,00 €	X
100.74	Grundsteuer	01.01.-31.03.17	-3.201,47 €	
000.38	Corealkredit (Darlehen) Zinsen	01.01.-31.03.17	-18.388,96 €	
000.38	Corealkredit (Darlehen) Tilgung	01.01.-31.03.17	-37.500,00 €	
000.79	Instandhaltung	01.01.-31.03.17	-7.288,86 €	
000.85-81	Wartung Hard-/Software	01.01.-31.03.17	4,07 €	
000.85/86	sonstige nicht umlagefähige Kosten	01.01.-31.03.17		
000.90	Verwaltungsgebühr	01.01.-31.03.17	-2.286,76 €	
2595	Durchlaufposten	01.01.-31.03.17		
2795	Überweisung nach DK	01.01.-31.03.17	-73.000,00 €	
4700/4701	UST-VA	01.01.-31.03.17	-24.183,15 €	
8500-04	Sonderleistung Hausverwaltung (Dtl.)	01.01.-31.03.17	-1.515,75 €	
9201/9391	Porto / Kosten des Geldverkehrs	01.01.-31.03.17	-24,35 €	
9320	Prüfkosten	01.01.-31.03.17	-226,25 €	
9331	Steuerberatungskosten	01.01.-31.03.17		
Summe Ausgaben			- 171.463,77 €	
Überschuss + / Fehlbetrag -			- 1.610,79 €	
	Kontostand MK#300379500:	31.03.17	5.516,91 €	
	Kontostand Rücklage#300379570:	31.03.17	4.503,37 €	

Overførsler til Danmark i perioden: 01.01.2017 – 31.03.2017: = € **73.000,00**

Overførsler til Corealcredit Bank i perioden: 01.01.2017 – 31.03.2017: = € **55.890,00**

Saldoen på selskabets konto pr.: 31.03.2017: = € 5.516,91

Saldoen på selskabets vedligeholdelseskonto pr. 31.03.2017(ufor.): = € 4.503,19

Berlin, den 12. April 2017

Ewald Mensch