

K/S MELSUNGEN

Management-rapport – III. kvartal 2015

Mensch & Partnere Verwaltungs GmbH

Aktuel situation og udvikling

Sandcenter, Melsungen

Ejendommen:

Der er ingen særlige bemærkninger til ejendommen. Istandsættelsen af rulletrapperne hos Vockeroth er lavet og alt fungerer fint igen.

Lejeforholdene:

Begge lejere betaler 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 aftalt med bestyrelsen har vi indhentet et nyt lånetilbud hos Sparkasse Schwalm-Eder, som har hovedsæde lige ved siden af ejendommen i Melsungen. Sparekassen har relativt hurtigt meddelt, at man er interesseret i at yde et lån og man fremsætte et tilbud på € 5,0 mio. Dette tilbud var naturligvis for lavt til også at dække lånene fra kommandister og vi forhandlede derfor videre med sparekassen. I begyndelsen af november 2015 har sparekassen så fremsendt et nyt tilbud med et lånebeløb på € 5,5 mio, som dog fortsat ikke er helt nok.

Øvrige vilkår for det tilbudte lån fra Sparkassen Schwalm-Eder er

- Rente: fast 2,05% p. a.
- Løbetid: 10 år
- Ydelse: € 30.000,00 pr. måned
- Udbetaling: 100%

Bestyrelsen har ligeledes bedt om, at der også indhentes et tilbud fra Aareal Bank, som er efterfølger af Corealcredit Bank, hvor selskabets nuværende tyske finansiering er. Og der afventes p. t. en reaktion fra denne bank samt en opstilling over kommandisternes egenkapital og privat finansiering til brug for sparekassen.

Bestyrelsen har endvidere krævet, at ydelsen nedsættes til euro maksimalt 27.500 for at der er plads til udlodninger der kan servicere kommanditisternes private lån. Det er næppe sandsynligt at Sparekassen går med til dette, men udleverer naturligvis det ønskede materiale til Sparekassen, når dette er udarbejdet.

Likviditetsforløb i sidste kvartal:

Indtægter – Udgifter i perioden: 01.07.2015 – 30.09.2015

Objekt Melsungen, Sparkassenplatz

Gesellschaft K/S Melsungen

K/S Melsungen				
Einnahmen / Ausgaben: 01.07.2015 - 30.09.2015				
	Kontostand:	30.09.15	12.789,33 €	
Kontierung	Bezeichnung	Datum	Betrag (brutto)	umlagefähig
	Mieteinnahmen	01.07.-30.09.15	160.991,71 €	
Summe Einnahmen			160.991,71 €	
100.41-01	Niederschlagswasser	01.07.-30.09.15 -	193,35 €	X
100.42	Schornsteinfeger	01.07.-30.09.15 -	133,52 €	X
100.44	Wartungen	01.07.-30.09.15 -	3.349,15 €	X
100.46/47	Versicherungen	01.07.-30.09.15 -	1.794,10 €	X
100.52	Müllbeseitigung	01.07.-30.09.15 -	138,60 €	X
100.74	Grundsteuer	01.07.-30.09.15 -	3.201,47 €	X
000.38	Corealkredit (Darlehen)	01.07.-30.09.15 -	57.068,52 €	
000.79	Instandhaltung	01.07.-30.09.15 -	3.860,75 €	
000.85-81	Wartung Hard-/Software	01.07.-30.09.15 -	11,46 €	
000.85/86	sonstige nicht umlagefähige Kosten	01.07.-30.09.15	- €	
000.90	Verwaltungsgebühr	01.07.-30.09.15 -	2.176,57 €	
2595	Durchlaufposten	01.07.-30.09.15	0,30 €	
2795	Überweisung nach DK	01.07.-30.09.15 -	68.500,00 €	
4700/4701	UST-A	01.07.-30.09.15 -	24.602,85 €	
8500-04	Sonderleistung Hausverwaltung (Dtl.)	01.07.-30.09.15	- €	
9201/9391	Porto / Kosten des Geldverkehrs	01.07.-30.09.15 -	136,01 €	
9320	Prüfkosten	01.07.-30.09.15 -	357,50 €	
Summe Ausgaben			- 165.523,55 €	
Überschuss + / Fehlbetrag -			- 4.531,84 €	
	Kontostand:	30.09.15	8.257,49 €	

Overførsler til Danmark i perioden: 01.07 - 30.09.2015: = € **68.500,00**

Overførsler til Corealcredit Bank i perioden: 01.07. – 30.09.2015: = € **57.068,52**

Saldoen på selskabets konto pr.: 30.09.2015: = € 8.257,49

Saldoen på selskabets vedligeholdelseskonto pr. **30.09.2015:** = € 4.503,19

Berlin, den 30. November 2015

Ewald Mensch