

K/S MELSUNGEN

Management-rapport – I og II. kvartal 2014

Mensch & Partnere Verwaltungs GmbH

Aktuel situation og udvikling

Sandcenter, Melsungen

Ejendommen:

Den 20. marts 2014 fik vi en protokol af en "uanmeldt" byggeinspektion fra den 20. februar 2014. I protokollet var der ialt nævnt 23 mangler, som til dels var ret alvorlige og kunne medføre lukning af centret.

Det viste sig meget hurtigt, at en del af manglerne skyldtes lejernes forkerte brug af lokaler eller blokering af flugtveje m.v.

Derudover var der også en del mangler omkring tekniske indretninger, hvor der ikke forelå ordentlige inspektionsprotokoller eller tilsynsrapporter. Da den løbende service på tekniske installationer kan omlægges til lejerne, indgik vi i 2008 aftale med lejerens Vockeroth (som var medejer af projekt og byggeri), at han varetager al løbende inspektion og service på de tekniske installationer og selv fordeler udgifterne mellem Drogerie Müller og Vockeroth Bekleidung.

Dette er øjensynlig ikke sket regelmæssigt eller også er der ikke ført ordentlige protokoller. Herr Thomas Vockeroth har derfor overtaget opgaven med at forhandle manglerne med Kommunen og sørger for hurtigst muligt at udbedre de pågældende mangler.

Vi har i 2. kvartal 2014 fået meddelelse om, at de væsentlige mangler er rettet og at der ikke længere er mangler, som kan standse driften af ejendommen. Samtidig har vi meddelt lejerne, at vi selv overtager kontrollen og ordregivningen af al fremtidig service og inspektion, ikke mindst på baggrund af, at de oprindelige garantier er udløbet.

I øvrig er det "bemærkelsesværdig" at inspektionen kommer angivelig uden varsel, selv om myndighederne påstår, at der var "et ønske" om inspektion. Vi formoder, at Corealcredit Bank på eget initiativ har bedt om denne inspektion. Det var nemlig forunderligt, at banken kort tid efter bad om kopi af rapporten – taget i betragtning af, at banken reelt ikke kunne vide noget som helst om denne inspektion.

Udover de i rapporten nævnte mangler var der et problem med klimaanlægget i ejendommen, idet især beklædningsshoppen "Vockeroth" var ramt af et udfald på klimaanlægget, medens der var 30-32 grader. Det tog desværre ca. 14 dage at få anlægget repareret og lejerens har for denne tid reduceret lejen med i alt ca. € 3.000,00. Vi har gjort indsigelser mod denne lejereduktion, bl. a. under henvisning til, at lejerens selv stod for service og vedligeholdelse, men der er endnu ikke opnået enighed omkring forholdet. Der føres fortsat korrespondance herom.

Ydermere var der nogle mindre tekniske problemer med en af rulletræpperne, som dog er udbedret.

Lejeforholdene:

Begge lejere betaler ellers præcist og der er ingen andre problemer end den ovenfor beskrevne lejereduktion.

Aktuel lejeroversigt:

Mieter	Fläche	Netto-Miete	BK	Zuschläge (Steuer o.ä.)	Brutto-Miete	Vertragsbeginn	Laufzeit
Bekleidungshäuser Müller Ltd.& Co.KG	2.427,67	21.500,00 €	250,00 €	4.132,50 €	25.882,50 €	28.05.2008	15 Jahre
	2.261,14	22.990,00 €	250,00 €	4.415,60 €	27.655,60 €	24.04.2008	15 Jahre
	4.688,81	44.490,00 €	500,00 €	8.548,10 €	53.538,10 €		
Jahresgesamtmiete		533.880,00 €					

Liquiditetesforløb i sidste kvartal:

Indtægter – Udgifter i perioden: 01.01.2014 – 30.06.2014

Objekt Melsungen, Sparkassenplatz

Gesellschaft K/S Melsungen

Indtægter – udgifter 1. kvartal i perioden: 01.01.2014 - 31.03.2014

100.44	Wartungen	01.01.-31.03.14	-1.430,01	x
100.46/47	Versicherungen	01.01.-31.03.14	-1.749,15	X
100.52	Müllbeseitigung	01.01.-31.03.14	-138,60	X
100.74	Grundsteuer	01.01.-31.03.14	-3.234,94	X
000.38	Corealkredit	01.01.-31.03.14	-47.487,73	
000.79	Instandhaltung	01.01.-31.03.14	-67,29	
000.85-81	EDV Kosten	01.01.-31.03.14	-7,65	
000.90	Verwaltungsgebühr	01.01.-31.03.14	-2.123,48	
2795	Überweisung nach DK	01.01.-31.03.14	-75.000,00	
4700/4701	UST-VA	01.01.-31.03.14	-25.620,42	
8500-04	sachl. Hausverwaltung	01.01.-31.03.14	-1.700,91	
9201/9391	Porto / Kontoführungsspesen	01.01.-31.03.14	-35,75	
9320	Prüfkosten	01.01.-31.03.14	-2.721,50	
Summe Ausgaben			-161.510,78	
es verbleiben			-318,59	
	Kontostand:	31.03.14	4.295,02	
		Probe	4.295,02	

Indtægter – udgifter 2. kvartal i perioden: 01.04.2014 - 30.06.2014

	Kontostand:	31.03.14	4.295,02	
Kontiering	Bezeichnung	Datum	Betrag (brutto)	umlagefähig
	Mieteinnahmen	01.04.-30.06.14	160.614,30	
Summe Einnahmen			160.614,30	
100.41-01	Niederschlagswasser	01.04.-30.06.14	-193,35	x
100.44	Wartungen	01.04.-30.06.14	-3.766,94	x
100.46/47	Versicherungen	01.04.-30.06.14	-1.749,14	X
100.52	Müllbeseitigung	01.04.-30.06.14	-138,60	X
100.74	Grundsteuer	01.04.-30.06.14	-2.554,01	X
000.38	Corealkredit (Darlehen)	01.04.-30.06.14	-47.882,87	
000.79	Instandhaltung	01.04.-30.06.14	-1.617,04	
000.85-81	Wartung Hard-/Software	01.04.-30.06.14	-7,65	
000.85/86	sonstige nicht umlagefähige Kosten	01.04.-30.06.14	-10,00	
000.90	Verwaltungsgebühr	01.04.-30.06.14	-2.123,48	
2795	Überweisung nach DK	01.04.-30.06.14	-76.000,00	
4700/4701	UST-A	01.04.-30.06.14	-25.064,96	
8500-04	Sonderleistung Hausverwaltung (Dtl.)	01.04.-30.06.14		
9201/9391	Porto / Kosten des Geldverkehrs	01.04.-30.06.14	-47,10	
9320	Prüfkosten	01.04.-30.06.14		
Summe Ausgaben			-161.155,14	
Überschuss + / Fehlbetrag -			-540,84	
	Kontostand:	30.06.14	3.754,18	

Overførsler til Danmark i perioden: 01.01 - 30.06.2014:	=	€ 151.000,00
Overførsler til Corealcredit Bank i perioden: 01.01. – 30.06.2014:	=	€ 95.370,60
Saldoen på selskabets konto pr.: 30.06.2014:	=	€ 3.754,18
Saldoen på selskabets vedligeholdelseskonto pr. 30.06.2014:	=	€ 4.503,19

Berlin, den 7. August 2014

Ewald Mensch