

## K/S MELSUNGEN

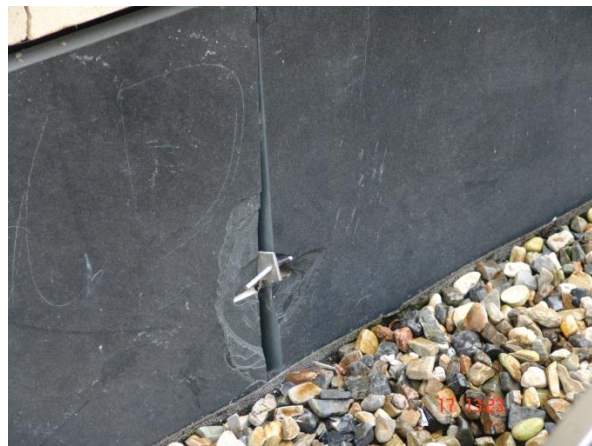
### Management-rapport – II. kvartal 2012

### Mensch & Partnere Verwaltungs GmbH

#### Aktuel situation og udvikling

#### Sandcenter, Melsungen

På baggrund af en aftalt besigtigelse af ejendommen i Melsungen og især de beskadigede facadeplader, tirsdag, den 17. juli 2012, blev kvartalsrapporten lidt forsinket. Undertegnede har selv deltaget i besigtigelsen og vi viser nedenfor lidt af de opståede skader.



Det er helt klart, at skaderne er forårsaget af parkerende biler, som holder på p-pladsen foran den lokale sparekasse. Når bilerne kører baglæns ud fra p-pladserne kommer de øjensynlig ofte i "karambolage" med facaden af selskabets bygning (se billede nederst til højre).

Da pladerne kun er monteret på et for hængt system, er der luft mellem betonvæggen og facaden og ved påkørsel knækker pladerne derfor meget nemt. Naturligvis er der ingen af de forårsagende biler, som henvender sig i ejendommen for at rapportere skaderne, men stikker bare af.

Der er tidligere indgivet politianmeldelse mod "ukendt person", men dette har ikke ført til noget resultat, hvorfor det er selskabets "byrde", at skulle udskifte de beskadigede plader for egen regning. Den form for ødelæggelse er ikke dækket af forsikringen.

Vi har med lejerne og arkitekten diskuteret forskellige alternativer for at beskytte facaden, men er ikke kommet til en ens opfattelse af, hvad der er bedst. Det er vores opfattelse, at alene et rigtig autoværn som vi ser nedenfor, kan fremover forhindre påkørsel og beskadigelser. En forhøjelse af kantstenen (som foreslået af arkitekt) vil ikke løse problemet, da afstanden mellem kantsten og facaden kun er mellem 50-60 cm, hvilket er mindre end mellem baghjulene og bagenden af en bil. En brugbar beskyttelse kunne se ud som følger:



Tilsvarende stålværn, galvaniseret, koster i 2m længde ca. € 200,00 for materialet uden opsætning. Vi forventer, at der skal bruges ca. 30m, således at materialet alene vil udgøre ca. € 3.000,00. Dertil kommer opsætningen, hvilket formentlig også koster ca. € 2.000,00, da stolperne skal betones i asfalten. Samlede udgifter anslået for ca. i alt € 5.000,00. Vi vil gerne indhente et fast tilbud på opsætningen af et sådant værn, hvorefter bestyrelsen kan beslutte, om dette skal realiseres.

### **Retssag vedrørende defekte vinduer**

Som oplyst til bestyrelsen har vinduesfirmaet, som har udskiftet de to facadevinduer med revner, anlagt sag mod selskabet og krævet betaling for vinduer og udskiftning, til trods for at vi tidligere flere gange har afvist sagen og krævet udskiftningen under håndværkergarantien. Firmaet påstår, at beskadigelserne ikke skyldes fejl ved indbygning eller montering (byggeriet). Forsikringsselskabet havde jo givet tilsagn til at dække glasskaderne, forudsat at det ikke var byggefejl. Derfor var der en sagkyndig fra forsikringsselskabet til stede, da vinduerne blev skiftet. Han besigtigede vinduerne sammen med arkitekten og vores folk og alle var enige om, at årsagerne var gamle beskadigelser fra formentlig levering eller indbygning af vinduerne. Derfor måtte skaderne også høre hjemme under håndværkergarantien.

Da advokaten vurderede sagen synes han med stor sandsynlighed, at selskabet her vinder en kommende retssag. Så vi besluttede at svare på tiltale og afvise kravet fra vinduesfirmaet om betaling også via retten. Retssagen er sat til forhandling i september 2012.

Kravet fra vinduesfirmaet beløber sig til € 8.728,00 plus omkostninger og renter.

Udover almindelig vedligeholdelse (udskiftning af belysning) har der ikke været andre forhold omkring byggeriet.

### Lejeforholdene:

Begge lejere betaler præcist og der er ingen uafklarede forhold overfor lejerne.

### 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 €		
<b>Jahresgesamtmiete</b>		<b>533.880,00 €</b>					

### Likviditetsforløb i sidste kvartal:

Indtægter – Udgifter i perioden: 01.04.2012 – 30.06.2012

Objekt Melsungen, Sparkassenplatz

Gesellschaft K/S Melsungen

Einnahmen							
Kontierung				Bezeichnung	Datum	VS	Betrag (brutto)
9000	101	1		Mieteinnahme	03.04.2012		25.882,50 €
9000	101	1		Mieteinnahme	03.05.2012		25.882,50 €
9000	101	1		Mieteinnahme	04.06.2012		25.882,50 €
9000	102	1		Mieteinnahme	03.04.2012		27.655,60 €
9000	102	1		Mieteinnahme	03.05.2012		27.655,60 €
9000	102	1		Mieteinnahme	04.06.2012		27.655,60 €
				<b>Summe</b>			<b>160.614,30 €</b>
Umlagefähige Kosten							
9000	100	44	1	Wartung Brandmeldeanlage			-1.270,99 €
9000	100	46	10	Gebäudeversicherung			-1.520,28 €
9000	100	47		Haftpflichtversicherung	01.06.2012	598	-163,60 €
9000	100	74		Grundsteuer	15.05.2012	598	-3.373,54 €
				<b>Summe</b>			<b>-7.848,69 €</b>
nicht umlagefähige Kosten							
9000	0	85	81	Kosten Hard & Software			-6,83 €
9000	0	79		Instandhaltung	17.04.2012	503	-253,68 €
9000	0	86	92	KostenFinanzamt	24.05.2012	503	-80,00 €
9000	0	90		Verwalterhonorar	20.04.2012	503	-2.021,16 €
				Kontgebühren			-26,43 €
4700				Finanzamt			-25.063,46 €
9320				Abschluss u. Prüfungskosten			-6.999,60 €
				<b>Summe</b>			<b>-66.547,48 €</b>
11033X				Corealkredit	30.04.2012	801	-17.185,21 €
11034X				Corealkredit	31.05.2012	801	-17.082,58 €
11035X				Corealkredit	29.06.2012	801	-16.441,85 €
				<b>Summe</b>			<b>-50.709,64 €</b>
Entnahmen							
2795				Eigentümerentnahme	13.04.2012	801	-19.000,00 €
2795				Eigentümerentnahme	14.05.2012	801	-22.000,00 €
2795				Eigentümerentnahme	12.06.2012	801	-25.000,00 €
				<b>Summe</b>			<b>-66.000,00 €</b>

<b>Overførsler til Danmark i perioden: 01.04.2012 – 30.06.2012 =</b>	<b>€ 66.000,00</b>
<b>Overførsler til Corealcredit Bank i perioden: 01.04. – 30.06.2012=</b>	<b>€ 50.709,64</b>
Saldoen på selskabets konto pr.: 30.06.2012 =	€ 3.926,83

Berlin, den 22. juli 2012  
Ewald Mensch