

La Canaria Newsletter #16

Liebe Eigentümer,

Eigentümer-Cocktail am Freitag, den 15. November

Mehr als 70 Eigentümer, ihre Familien und Freunde, genossen eine wunderbare Cocktail-Party an der Poolbar. Das Tapas-Essen war vorzüglich wie immer. Die fröhliche Stimmung dauerte bis in den späten Abend.

Informationsveranstaltung am Freitag, den 15. November, 17.00 Uhr

Rund 50 Personen versammelten sich zur Informationsveranstaltung im Konferenzraum von La Canaria.

Unser Hotelmanager Finn Berstad präsentierte die finanzielle Situation der Hotelgesellschaft. Dieses Jahr war herausfordernd wegen des Rückgangs der Touristen auf den Kanaren und wegen der zunehmenden Konkurrenz. Unser Hotel konnte die hohe Belegungsrate dank Preisnachlässen halten. Diese Strategie scheint gut zu funktionieren.

Kennzahlen des Hotelbetriebes von La Canaria, LCHO:

In € 1.000:	<u>bis dato (Okt.)</u>	<u>Budget (Okt.)</u>	<u>Abweichung</u>
Zimmer-Umsatz	6.954	7.795	-841
Operativer Umsatz gesamt	11.089	11.961	-872
Nettoeinkommen vor Eigentümer- Kosten-Abzug und Steuern	742	1.147	-405
Belegungsrate (mit Eigentümern)	78,8 %	78,3 %	
Belegungsrate (ohne Eigentümer)	52,9 %	50,3 %	
Aktuelle Zimmerpreise in € (ohne Eigentümer)	228,93	269,56	

Prognose Jahresende 2019: Nettoeinkommen (vor Eigentümer-Kosten-Abzug und Steuern): € 897.000 verglichen zu € 1.259.362 im Jahr 2018

Weitere Informationen

Der Präsident der Eigentümergemeinschaft, Nils Willy Gulhaugen, setzte die Präsentation mit einigen wichtigen Themen fort.

Der Gewinn des Hotelbetriebes ist in diesem Jahr deutlich gesunken. Gleichzeitig entfaltet die neue, sehr hohe Costas-Gebühr ihre volle Wirkung. Das bedeutet, dass ein großer Teil des Gewinns der „La Canaria Hotel Operation“ (LCHO) dafür aufgewendet werden muss. Die Hotelgesellschaft hat während der letzten drei Jahre beachtliche Reserven aufgebaut. Angenommen die Marktsituation verbessert sich in naher Zukunft, so hat das Hotel immer noch eine gesunde Wirtschaftssituation. Ziel des Boards ist es , eine Senkung der Costas-Gebühr zu erreichen. Zu diesem Zweck ist ein qualifiziertes Rechtsanwaltsteam eingesetzt.

Der Präsident erklärt, dass die Eigentümer einen Beitrag zum Gewinn des Hotelbetriebes leisten können, indem sie ihre Apartments mehr, so oft sie können, in die Vermietung geben.

Alle Eigentümer von Apartments in La Canaria sind verpflichtet, einen Vermietungsvertrag mit der Hotelgesellschaft LCHO abzuschließen und mindestens sechs Monate im Jahr zu vermieten. Ausgenommen von dieser Verpflichtung sind die Eigentümer der Apartments in den Stockwerken 9 und 10 sowie die Eigentümer der Apartments S4 West in den Stockwerken 3 bis 10. Viele dieser Eigentümer haben freiwillig Vermietungsverträge abgeschlossen.

Alle neuen Eigentümer im Vermietungspool müssen diesen Vermietungsvertrag unterzeichnen. Das Board hat diesen Vertrag verbessert und erneuert. Der Sekretär von LCC, Oystein Eide, und der Administrator, Diego Lopez Galan, kümmern sich um die wenigen fehlenden Vermietungsverträge mit den Apartment-Eigentümern.

Die Tourismus-Gesetzgebung ist sehr eindeutig und alle Eigentümer sollten den rechtlichen Vermietungsbericht, die „Tourismus-Gesetzgebung für Eigentümer von La Canaria“, kennen. Das Board hat daher diesen Bericht in norwegische und deutsche Sprache übersetzen lassen.

Verteilung der Mieteinnahmen

Im Zuge der Neufassung des Vermietungsvertrages ist das Board auf einige ungenaue Formulierungen betreffend die Verteilung der Mieteinnahmen gestoßen. Diese Frage wurde abgeklärt. Nach Klarstellung der Formulierungen ist das Board zum Schluss gekommen, dass die derzeitige Methode, Mieteinnahmen und Kosten auf die Eigentümer zu verteilen, korrekt ist. Das Board hat eine Unterlage verfasst, welche auf der Homepage www.lacanaria.es veröffentlicht ist. Es heißt *„distribution of rental income and costs to owners, summary of methods and definitions“*

Fragen zum Zeitpunkt der ordentlichen Eigentümerversammlung

Es wurde die Frage aufgeworfen, warum die ordentliche Eigentümerversammlung im April stattfinden wird. Das Board rechtfertigt die Wahl dieses Datums damit, dass das Einkommen des Hotelbetriebes unterstützt werden soll. Die höchsten Einkommen sind im Zeitraum von November bis Ostern zu erzielen. Zweitens liegen der Jahresbericht und der Jahresabschluss frühestens bis Mitte Mai vor. Das Board merkt dieses Problem für das nächste Mal vor und wird es in die Überlegungen für das Datum der Generalversammlung 2021 einbeziehen.

Ausflug der Eigentümer zum Mittagessen zu „Vaqueria“ in Arinaga

35 Personen, Eigentümer mit ihren Familien und Freunden, nahmen am Donnerstag, den 14. November, am Ausflug nach Arinaga zum Mittagessen teil. Wir besuchten ein ganz besonderes lokales Restaurant genannt „Vaqueria“ (oder Molkerei). Der Ort war bäuerlich und einfach, gebrauchte Dinge und Antiquitäten an den Wänden und von der Decke hängend. Es gab traditionelle, einheimische Kost. Als Hauptspeise wurde ein Spanferkel serviert. Alle schienen diesen Ausflug zu genießen. Wir werden diesen Ort nie vergessen.

Nächste Termine

5. Februar 2020, Board Meeting LCC und Beratendes Board Meeting LCHO
7. Februar 2020, Informationsveranstaltung für Apartment-Eigentümer und
Cocktail-Party

16. April 2020, Board Meeting LCC und Beratendes Board Meeting LCHO

17. April 2020, jährliche ordentliche Generalversammlung der Eigentümer
10.00 Uhr

17. April 2020, Cocktail-Party für Eigentümer, 18.00 Uhr bis 20.00 Uhr

*Das Board möchte allen Eigentümern und ihren Familien ein
schönes Weihnachtsfest und ein glückliches Neues Jahr wünschen.*

4. Dezember 2019

Nils Willy Gulhaugen

Präsident der La Canaria Gemeinschaft