

River Strand feriebolig ApS.

Et unikt investeringsobjekt med mulighed for at være med på en forestående optur på den mest attraktive del af det amerikanske boligmarked.

Få stor herlighedsværdi af en feriebolig i et fantastisk område med masser af vand og golfbaner, - tæt på de bedste badestrande, - i det centrale Florida.

Der stiftes et dansk anpartsselskab, som køber en attraktiv feriebolig i Florida – i dette eksempel en lejlighed, nord for Sarasota – tæt på den Mexikanske Golf.

Det er naturligvis vigtigt, at der investeres i den rigtige type ejendom, som er godkendt til udlejning på korttidsbasis, samt er beliggende i et attraktivt område, hvor lejeindtægterne er gode.

Anpartsselskaberne kan leveres komplet med vedtægter, forretningsplan, aktionæroverenskomst og anpartsbeviser – eller man kan selv klare den del med vejledning fra Floridanes.

Det danske anpartsselskab køber en feriebolig i Florida.

Budget:

Køb af ferieejendom – fra	\$160.000
Møbler, mv.	20.000
Handelsomkostninger USA	5.000
Depotkonto udlejer.	5.000
Samlede omkostninger USA.	<u>\$190.000 = 1.255.000 kr.</u>
Stiftelsesomkostninger DK-APS mv.	45.000 kr.
Konto i dansk bank - bufferkonto	100.000 kr.
Samlet selskabskapital/indskud.	<u>1.400.000 kr.</u>

Lejlighederne er beliggende i River Strand Golf Resort, særdeles attraktivt, kun 15 min. fra de bedste badestrande ved Den Mexikanske Golfkyst (Anna Maria Island) og kan erhverves til priser der er meget fordelagtige.

Prisstigninger noget større end det normale boligeindex kan forventes de kommende år.

Som ejer eller lejer af en bolig i River Strand, har man mulighed for fri og ubegrænset brug af alle faciliteterne i River Strand: De 3 x 9 hullers golfbaner, flere lækre swimmingpools, 8 gode tennisbaner, fitnesscenter mv.

Eksempel:

4 bekendte som hver især har pensionsdepot i pengeinstitut på minimum 1,75 mio. kan således indskyde 350.000 kr. hver, fra deres pensionsdepot (ubeskattede midler).

Ingen må eje mere end 25 % af virksomheden, eller anvende mere end 20 % af sine pensionsdepot (op til 2 mio. – 50 % af depotet over 2 mio.) - når der som her foretages investering i et unoteret selskab med pensionsmidler.

De 4 anpartshavere / ejere af lejligheden har nu en aktiv investering i et selskab, med formål at profitere på en gunstig markedsudvikling i dette tilfælde hvor investeringen foretages på et godt tidspunkt.

De 4 ejere udgør bestyrelsen i selskabet og skal naturligvis agere med henblik på bedst mulig indtjening i selskabet, som f.eks. kan fremmes med optimal udnyttelse.

Ferieboligen bliver tilmeldt udlejning hos en af Floridanes' samarbejdspartnere i Florida.

Hver uge bliver lejligheden tilset og man sikrer sig alt til stadighed er i bedste stand.

Man kan forvente udlejning i mindst 5 måneder om året (hovedsaglig i perioden dec - april), hvorved alle faste omkostninger kan dækkes.

Samlede omkostninger til fællesomkostninger, klubhus, ejendomsskat, forsikringer og medlemskab af golfklubben er ca. \$9.000 pr. år.

Nettoindtægter ved udleje er ca. \$2.000 pr måned.

Ejerne kan gøre reklame for lejligheden og sikre bookinger i deres "netværk" - arbejdsplads, familie og bekendte. Med opslag i den lokale golfklub o. lign. kan ligeledes medvirke til bedre udlejning og dermed et større overskud i virksomheden.

Managementfirmaet beregner 20 % provision af de bookinger de selv finder, men kun 10 %, hvis det er ejerne der finder lejerne.

Kunne man udleje lejligheden i 10 måneder med gennemsnitlig nettoindkomst på \$1.900, har man et overskud på driften på ca. \$10.000, som så er en forrentning på ca. 5 %, hvortil kommer den forventede gevinst når lejligheden stiger i værdi.

Det skal understreges, at såfremt ejerne ikke yder en aktiv indsats for at fremme udlejningen, må man ikke forvente indtægter meget over \$14.000 pr år, hvoraf de ca. \$9.000 går til dækning af de faste omkostninger. Anpartshaverne beslutter egenhændigt om selskabet f.eks. yder tilskud til rejseomkostninger når ejerne rejser til Florida og tilser investeringen, men man skal naturligvis drive selskabet fornuftigt og tilstræbe en sund driftsøkonomi.

Anparterne er frie omsætningspapirer som til enhver tid kan sælges.

Aktionæroverenskomsten regulerer hvordan ejerne skal have forkøbsret til anparter, i det tilfælde en anpartshaver ønsker at sælge nogle, eller alle sine anparter.

De bestemmelser selskabet "er født med" kan anpartshaverne naturligvis ændre (inden for selskabslovens rammer) og efter hvad man kan blive enige om.

Værdisætning af anparterne sker efter indre værdi i selskabet, hvor man får foretaget en aktuel vurdering af lejlighedens værdi af lokal ejendomsmægler i Florida.

Vurderingen er om man ikke med fordel kunne afhænde nogle fondsaktier, eller obligationer i sit pensionsdepot på kr. 350.000 som så investeres bedre og i hvert fald mere spændende i en ny lejlighed direkte på lækre golfbaner i det solrige Florida.

Svaret er ikke vanskelig at få øje på - med realistiske muligheder for gevinster der overstiger den forrentning der normalt kan opnås på værdipapirer og mulighed for klare fordele som "frirejser" og så den herlighedsværdi der er i, at opholde sig i egen bolig i Florida, hvor der er over 300 årlige solskinsdage.

Et bedre sted at nyde ophold og golfspillet, er vanskelig at finde - og så er priser og leveomkostningerne i Florida – noget lavere end i Danmark.

Såfremt køberen er en privatperson, kan man naturligvis fratække posterne til etablering af selskab og indestående på dansk bankkonto.

Der er ikke krav til et depot hos udlejefirmaet over \$1.000, men i tilfælde købet sker gennem et selskab, vil vi anbefale et større depositum, så man ikke risikerer kontoen "løber tør", hvis der går lidt tid før der er gang i udlejningen, - til at dække de løbende udgifter, som jo afregnes hver måned.

Men uanset om man køber som privatperson, eller gennem selskab - er prisen på den smagsfulde møblerede lejlighed "kun" ca. 1,2 mio. Kr.

Ikke siden vi for godt 6 år siden begyndte at beskæftige os med formidling af boliger i Florida, har vi været i stand til at tilbyde noget der på nogen måde kommer på højde med disse tilbud.

Vi har eksklusiv ret til at sælge disse ferieboliger til danskere, gennem en samarbejdsaftale med Amtrade-Realty.

Selskaberne der således ejer en komplet feriebolig i Florida kan erhverves af private investorer, selskaber (holdingselskaber), eller med private pensionsmidler.

Såfremt ejeren(e) er et selskab, eller private pensionsdepoter, vil der være restriktioner i vedtægter og aftaler med managementfirmaet der forestår udlejning, så ejeren ikke kan benytte boligen gratis, men må betale markedspriser, dog kan opnås specielle rabatter udenfor højsæsonen.

Selskabet får således indtægter når ejerne anvender boligen, hvilket sikrer der ikke sker nogen favorisering af ejerne og dermed problemer med SKAT ifm. anvendelse af pensionsmidler og afskrivninger.

Preben Laugesen