

"Bolig for en krone"

Attraktivt køb af feriebolig i Thailand

Indledning

Hvad ville du sige til at kunne købe en lækker og attraktivt beliggende feriebolig i Thailand for blot en krone?

Ja, det lyder for godt til at være sandt, men se blot her.

Sådan virker det

Du får en feriebolig helt kvit og frit om 10 år, og det uden risiko, og med mulighed for at tjene lidt ekstra.

Du køber 2 lejligheder i Sea Sand Sun. Pris pr lejlighed kr. 200.000.

Du tegner en udlejningsgaranti på 6% pr år for begge lejligheder. For den ene lejlighed tegner du yderligere en værdistigningsgaranti på 7% pr år og en gensalgsgaranti. For udlejningsgaranti og værdistigningsgaranti betaler du en præmie på i alt kr. 50.000, der lægges oven i købesummen for de 2 lejligheder, der således samlet koster kr. 450.000.

Finansiering

Du låner i en dansk kreditforening i friværdien i din nuværende ejerbolig. Du låner over 10 år uden løbende afdrag et beløb på kr. 465.000. Det lånte merbeløb på kr. 15.000 er til dækning af omkostning ved belåning.

Der lånes på et variabelt forrentet lån (F kort) med en nominel rente på 0,91% efter skat og en løbetid på 10 år iht. Totalkredits prisblad pr. 14/10 2014.

Resultat- og likviditetsfremskrivning

Regnestykket ser således ud:

	Bolig 1	Bolig 2	I alt
<u>Indtægter</u>			
Garanteret leje, 6% af købesum	kr. 120.000	kr. 120.000	kr. 240.000
Efter 10 år sælges den ene lejlighed med værdistigningsgaranti (200.000 * 7% * 10 år)	kr. <u>0</u>	kr. <u>340.000</u>	kr. <u>340.000</u>
I alt indtægter	<u>kr. 120.000</u>	<u>kr. 460.000</u>	<u>kr. 580.000</u>
<u>Udgifter</u>			
Købeomkostninger	kr. 5.500	kr. 5.500	kr. 11.000
Låneomkostninger ved optagelse af realkreditlån, estimat	kr. 0	kr. 13.333	kr. 13.333
Låneomkostninger finansieret af realkreditlån	kr. 0	kr. -15.000	kr. -15.000
Løbende vedligeholdelse	kr. 22.500	kr. 22.500	kr. 45.000
Ejendomsværdiskat	kr. 9.500	kr. 9.500	kr. 19.000
Rente af købesum, 1,175% af kr. 225.000 i 10 år uden afdrag	kr. 0	kr. 54.640	kr. 54.640
Indfrielse af lån i år 10	kr. 0	kr. 465.000	kr. 465.000
Skat af renteudgifter, 33%	kr. 0	kr. -17.976	kr. -17.976
Skat på salg af bolig i år 10 i Thailand	kr. <u>0</u>	kr. <u>5.000</u>	kr. <u>5.000</u>
I alt udgifter	<u>kr. 38.000</u>	<u>kr. 541.997</u>	<u>kr. 579.997</u>
Netto overskud (underskud med rødt)	<u>kr. 82.000</u>	<u>kr. 81.997</u>	<u>kr. 3</u>

"Bolig for en krone"

Attraktivt køb af feriebolig i Thailand

Der er mulighed for, at værdien på den solgte ejendom er højere, og så vil nettooverskuddet være højere. Plus din lejlighed har en værdi på forventet 340.000 eller mere, uden at du har arbejdet en time. Og så har du hvert år haft en feriebolig gratis i 4 uger.

Dette er bedre end nogen pensionsopsparing eller anden investering, da der ingen risiko er.

Har du kun behov for at låne til en af lejlighederne, eller måske slet ikke, så er rentabiliteten og investeringen endnu bedre.

Der henvises til bilag 1 for en 10 års likviditetsoversigt over den samlede investering.

Følsomhedsberegninger

Ovenstående beregninger er udarbejdet ud fra en række forudsætninger, der indbyrdes er afhængige.

Nettooverskuddet vil påvirkes således ved følgende ændringer i forudsætninger:

	I alt
Udgangspunktet set over 10 år	<u>kr. 3</u>
Lånerenten stiger med 1% set over 10 år	<u>kr. -31.196</u>
Udlejning 10% bedre set over 10 år	<u>kr. 24.006</u>
Kun lån på 230.000, afdragsfrihed over 10 år	<u>kr. 22.411</u>
Ingen lån set over 10 år	<u>kr. 50.000</u>

Sælger erklæring

VIP Real Estate Co. Ltd., der er ansvarlig for oplysningerne i nærværende prospekt, erklærer hermed, at de angivne oplysninger indeholder alle relevante økonomiske og risikomæssige forhold forbundet med investering i fast ejendom i Thailand. Revisorerklæring er afgivet af Intension, registreret revisionsaktieselskab, som har modtaget alle relevante oplysninger for vurdering af investeringen.

Endvidere kan vi som sælger bekræfte, at vi selvstændigt har vurderet:

- at prospektets forudsætninger ud fra kendte forhold på tilbudstidspunktet betragtes som rimelig og sandsynlige,
- at alle de oplysninger, vi vurderer relevante, er medtaget i materialet,
- at de afgivne informationer og den forventede udvikling, som materialet beskriver, betragtes som den mest sandsynlige for "Bolig for en krone".

Bangkok, den 20. oktober 2014

Jens Brøchner Nielsen
CEO

Uafhængig revisors erklæring på budgetprognose

Til potentielle investorer i ”Bolig for en krone”

Vi har undersøgt det af VIP Real Estate Co. Ltd. udarbejdede prospekt for ”Bolig for en krone” – attraktivt køb af feriebolig i Thailand, omfattende resultat og likviditetsfremskrivning samt forudsætningerne hertil og forklarende beregninger i bilag 1 ”Likviditetsoversigt ”bolig for en krone” når der optages afdragsfri lån for i alt kr. 465.000 til ”F kort” rente fra Total Kredit”.

Prospektmaterialet viser, at investor opnår 2 ferieboliger i Thailand til en nettopris på kr. 3 (indtægt) set over en 10 årig periode.

Ledelsens ansvar

VIP Real Estate Co. Ltd. ledelse har ansvaret for udarbejdelsen af prospektet og for de forudsætninger, der fremgår af selve prospektet, budgetfremskrivningerne og beregningerne i bilag 1, og som budgettet er baseret på.

Revisors ansvar og de udførte undersøgelser

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om budgettet og budgetfremskrivningerne på grundlag af vores undersøgelser. Vi har udført vores undersøgelser i overensstemmelse med den internationale standard om undersøgelse af fremadrettede finansielle oplysninger og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Denne standard kræver, at vi tilrettelægger og udfører undersøgelserne med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for, at de anvendte budgetforudsætninger er velbegrundede og ikke indeholder væsentlig fejlinformation, og en høj grad af sikkerhed for, at budgettet er udarbejdet på grundlag af disse forudsætninger.

Vores undersøgelser har omfattet en gennemgang af budgettet med henblik på at vurdere, om de af ledelsen opstillede budgetforudsætninger er dokumenterede, velbegrundede og fuldstændige. Vi har endvidere efterprøvet, om budgettet er udarbejdet i overensstemmelse med de opstillede budgetforudsætninger, ligesom vi har efterprøvet den indre talmæssige sammenhæng i budgettet.

Det er vores opfattelse, at de udførte undersøgelser giver et tilstrækkeligt grundlag for vores konklusion.

Konklusion

På grundlag af vores undersøgelse af det bevis, der underbygger forudsætningerne, er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os anledning til at konkludere, at disse forudsætninger ikke giver et rimeligt grundlag for budgettet. Det er endvidere vores konklusion, at budgettet i alle væsentlige henseender er udarbejdet på grundlag af de opstillede forudsætninger og er præsenteret i overensstemmelse med god budgetskik.

De faktiske resultater vil sandsynligvis afvige fra de budgetterede, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

Aabenraa, den 24. oktober 2014

Intension
Registreret revisionsaktieselskab

Torben Eskildsen, cand. merc. aud.
Registreret revisor

Fakta boks

VIP Realstate Co Ltd. Etableret i 1988. Registret I Minister of Commerce, under register nr. , med en registreret kapital på 200 millioner THB, (DKK 35 millioner), Er selvfinansierende og ingen projekter er belånt. Selskabet har development licens. og har følgende associerede selskaber: D2 Real Estate Co Ltd., ABC Hotelmanagement co Ltd, Sea Site Capital Land Co Ltd. TMP Innovation Co Ltd, Apsara Sian Investment Co Ltd.

CEO Jens Brøchner Nielsen er medlem af: FIABSI, TREBA, Danish Chamber of Commerce, ICREA, NAR, REALTOUR, Thai Chamber of Commerce.

www.123-thai.com - www.vipreal.info - www.vipresort.info - <http://youtu.be/8e9VtrVML5g>