



VG TUSINDFRYD A/S



LØBENDE
UDBYTTE

Projektsum	70.393.700 DKK
Gns. årlig forrentning i 10 år	10,25%
Årlige udbytter	2,25 %
Minimumsindskud	1.000.000 DKK



Moderne rækkehuse i naturskønt område i Søhøjlandet

Moderne kvalitetsrækkehuse i to plan med attraktiv beliggenhed tæt på Silkeborg, natur og byliv.

Søhøjlandet er blandt Danmarks mest attraktive vækstområder, hvor en enestående natur går hånd i hånd med et stærkt erhvervsliv, et rigt kulturliv og en markant befolkningstilvækst. Silkeborg tiltrækker fortsat nye borgere, hvilket skaber en stabil og vedvarende efter-spørgsel efter moderne kvalitetsboliger.

Ejendommen er attraktivt placeret i et område, der nyder godt af byens positive udvikling og den stigende tilflytning. Boligerne er opført med moderne arkitektur, funktionelle planløsninger og attraktive størrelser, som matcher lejernes ønsker og behov.

Den attraktive beliggenhed med kort afstand til bymidten, indkøb, rekreative naturområder og gode forbindelser til blandt andet Aarhus og Herning gør ejendommen attraktiv for en bred målgruppe af lejere. Kombinationen af en stærk beliggenhed, et veldisponeret boligprodukt og et voksende lokalområde skaber et solidt fundament for en stabil udlejning og en langsigtet investering.

God læselyst!

VG Tusindfryd A/S

Beliggenhed: Tusindfryd 11-69, 8600 Silkeborg

Boligtype: Rækkehuse

Antal boliger: 30

Aktieportioner: 20

Indskud pr. aktieportion DKK: 1.000.000

Årligt udbytte: 2,25%

Afkast før skat*: 10,25%

Samlet projektsum

DKK 70.393.700

***Jf. KIID-dokument**

INDHOLD

06 Ejendommen
Beliggenheden, arealer, boliger m.m.

13 Lejeforhold

17 Forretningsgrundlag

25 Finansiering og budgetter

34 Revisorerklæring

37 Key Investor Information Document

42 Disclaimer

43 Vedtægter

47 Bilag
Boligtyper

48 Opsummering

49 Tegningsliste

EJENDOMMEN



Kvalitetsbevidste valg



Store vindues- og dørpartier
med flot lysindfald



Køkken med åben
forbindelse til stue/alrum



Moderne indretning



Carport og redskabsskur
til hver bolig



Badeværelse med
vaskemaskine og tørretumbler



Egen terrasse

Attraktive rækkehuse

Oversigt

Beliggenhed	Tusindfryd 11-69, 8600 Silkeborg
Matrikelnummer	4m, Resendal By, Gødvad
Opførelses år	2018

I alt er der bygget 30 rækkehuse, der alle er i 2 plan og er fordelt på 4- og 5-værelses boliger. Der er 16 funktionelle 4-værelses rækkehuse på 108-114 m² samt 14 velindrettede 5-værelses rækkehuse på 128-132 m².

Alle boliger er opført i høj kvalitet med fokus på funktionalitet og moderne komfort. De byder blandt andet på et stilrent køkken, et moderne badeværelse og egen have, som skaber attraktive rammer for hverdagen. Lejeniveauet vurderes lavt, og der vurderes at være en betydelig lejerreserve. Mere herom på s. 14 under lejeforhold.



4- og 5-værelses rækkehuse med funktionelle planløsninger



Egen have til hver bolig og grønne fællesområder



Hver bolig har egen carport og mulighed for el-ladestander

Beliggenhed og området

Tusindfryd er beliggende i den attraktive del af Silkeborg nordøst for bymidten, hvor rolige omgivelser og naturskønne rammer går hånd i hånd med kort afstand til byens mange tilbud. Silkeborg er kendt for sin unikke kombination af søer, skove og et levende byliv, hvilket gør området til en attraktiv destination for både nuværende og kommende beboere.



Afstande fra ejendommen



Silkeborg By
6,5 km



Busstop
700 m



Indkøb
1,9 km



Daginstitution
1 km



Folkeskole
1,9 km



Legeplads
500 meter

Silkeborg Kommune i tal



Antal indbyggere

Silkeborg Kommune har omkring 100.000 indbyggere, og befolkningstallet har gennem en længere årrække været præget af stabil vækst med positive tilflytnings- og vækstrater. Kommunen er en del af Region Midtjylland og udgør et attraktivt bosætningsområde, hvor især kombinationen af stærkt erhvervsliv, naturrige omgivelser og et aktivt bymiljø tiltrækker nye borgere¹.



Antal lejeboliger i kommunen

Silkeborg Kommune har omkring 6.500 række- kæde og dobbelthuse, der er registreret som lejeboliger, hvilket er et udtryk for et veletableret lejeboligmarked³. Det relativt høje antal af denne boligtype understreger, at mange borgere efterspørger rummelige og familievenlige boliger som en stabil og langsigtet boligform. For udlejere skaber det et solidt fundament for stabil udlejning og en bred lejergruppe, særligt i de områder af kommunen, der kombinerer nærhed til natur, by og infrastruktur.



Udviklingen i kommunen

Silkeborg Kommune er i fortsat positiv udvikling med stabil befolkningstilvækst og en styrket position som attraktiv bosætningskommune i Midtjylland. Kommunen oplever løbende tilflytning, understøttet af nye boligområder, byudvikling og forbedret infrastruktur, der binder byen tættere sammen med især Aarhus og Herning. Silkeborgs placering i det naturskønne søhøjland, kombineret med et aktivt erhvervs- og handelsliv, bidrager til en bred og stabil efterspørgsel på boliger og understøtter kommunens attraktive vækstprofil på længere sigt³.



¹ <https://www.dst.dk/da/Statistik/kommunekort/kommunefakta/kommune.aspx?kom=740>

² <https://silkeborg.dk/kommunen/politikker-planer-og-strategier/teknik-og-miljoe/byudvikling-og-planlaegning/kommuneplan>

³ <https://silkeborg.dk/kommunen/politikker-planer-og-strategier/teknik-og-miljoe/byudvikling-og-planlaegning/kommuneplan>

Silkeborg Kommune

Silkeborg i vækst

Silkeborg Kommune er i en stabil og positiv vækstfase og styrker løbende sin position som en attraktiv bosætningskommune i Midtjylland. Udviklingen understøttes af investeringer i byudvikling, infrastruktur og nye boligområder, som bidrager til at udvikle byen og skabe gode rammer for både nuværende og kommende borgere.

Silkeborg er centralt placeret i det jyske Søhøjland med kort afstand til både Aarhus og Herning. Via motorvejen og gode offentlige transportforbindelser er der nem adgang til de to større erhvervs og uddannelsesbyer, hvilket gør Silkeborg attraktiv for både pendlere og familier, der ønsker at kombinere byens muligheder med natur og høj livskvalitet. Byens stærke naturprofil er samtidig en væsentlig del af identiteten, og Silkeborg har tidligere været kåret som Danmarks Outdoorhovedstad. De mange søer, skove og rekreative områder giver gode muligheder for et aktivt friluftsliv og understøtter områdets høje livskvalitet.

Et sundt og robust lejeboligmarked

Silkeborg oplever en fortsat positiv udvikling på boligmarkedet, hvor række, kæde og dobbelthuse udgør et centralt segment. Boligtypen er særligt attraktiv for familier og tilflyttere, der efterspørger moderne og rummelige boliger med god adgang til natur, byliv og infrastruktur.

Den positive befolkningsudvikling, et stærkt lokalt erhvervsliv og kommunens attraktive bosætningsprofil skaber samlet et solidt efterspørgselsgrundlag. Det understøtter et stabilt boligmarked, hvor efterspørgslen efter kvalitetsboliger forventes at være stærk også på længere sigt.



● Aarhus	30 minutter
● Herning	30 minutter
● Viborg	35 minutter

Arealer

De 30 rækkehuse har et samlet boligareal på 3.626 m², som fordeler sig på:

- 16 stk. 4-værelses rækkehuse på 108-114 m².
- 14 stk. 5-værelses rækkehuse på 128-132 m².

Samlet arealoversigt:

- Etageareal: 3.626 m²



Den forventede overtagelse af selskabet er sat til den 1. marts 2027



Transaktionsstruktur

Sælger og aftaler

Transaktionen gennemføres som en selskabshandel, hvor det eksisterende ejendomsselskab overtages i sin helhed.

Ejendommene er i dag ejet af et selvstændigt selskab, A/S Bolig Tusindfryd Silkeborg (CVR-nr. 38753185). Ved gennemførelse af transaktionen erhverver køberselskabet 100% af kapitalandelene i det eksisterende ejendomsselskab fra de nuværende ejere.

Strukturen indebærer, at ejendommene ikke overdrages som aktivhandel, men at ejerskabet til selskabet - og dermed de underliggende aktiver og forpligtelser - videreføres uændret. Dette sikrer en effektiv overdragelse, hvor eksisterende kontraktforhold og driftsmæssige rammer i vidt omfang kan opretholdes.

Købet gennemføres via et nyetableret investeringsselskab, VG Tusindfryd A/S, hvori investorer indtræder som kapitalejere. Dette selskab vil efter gennemførslen eje 100% af ejendomsselskabet og dermed indirekte de underliggende ejendomme.

Strukturen er valgt med henblik på at sikre en smidig transaktionsproces samt en klar og gennemsigtig ejerstruktur for investorer.



A modern kitchen interior featuring white cabinetry, a window, and a wooden floor. The kitchen has a clean, minimalist design with white upper and lower cabinets. A window is positioned above the sink, and a small vase with flowers sits on the windowsill. The floor is made of light-colored wood. The overall atmosphere is bright and airy.

LEJEFORHOLD

Lejeforhold

Ejendommen overtages færdigopført og fuldt udlejet.

Rækkehusene er udlejet til en gennemsnitshusleje på 995 kr. pr. m². Gennemsnitslejen pr. m² for de seneste 4 boliger udlejet i 2026 udgør 1.083 kr. pr. m². Med baggrund heri vurderes der at eksistere en væsentlig lejerreserve, som vi anslår til 303 t.kr. ved fuld implementering. Lejepotentialet er ikke indregnet i budgetterne, men ligger som en latent merværdi for investorerne.

Investorer har anvisningsret til projektets boliger.

Lejepriser



Pris for en 4-værelses
108-114 m²: 9.161-10.411 kr./md.



Årlig lejeindtægt
3.608.908 kr.



Pris for en 5-værelses
128-132 m²: 9.583-11.197 kr./md.



Gns. leje pr. m²
995 kr.



Vinding Gruppen A/S tilbyder som en del af administrationsaftalen at forestå genudlejningen af ejendommens 30 boliger. Vi har et engageret udlejnings- og administrationsteam under navnet VG Bolig, der blandt andet vil lave følgende tiltag:



Markedsføre ledige lejemål gennem annoncering på bl.a. sociale medier, Boligportalen og egen hjemmeside: www.vgbolig.dk.



Planlægning og afholdelse af fremvisninger.

Beboerprofiler



Børnefamilien

Familien er nået til en fase, hvor hverdagen stiller krav om både plads, funktionalitet og trygge rammer. De ønsker en bolig, hvor børnene kan vokse op tæt på naturen, samtidig med at skole, daginstitutioner og fritidsaktiviteter er let tilgængelige.

Rækkehusene i Tusindfryd giver familien et moderne hjem med god plads, egen terrasse og funktionelle planløsninger, der understøtter et aktivt familieliv. Den naturskønne beliggenhed tæt på Silkeborg kombinerer rolige omgivelser med kort afstand til byens mange tilbud, mens gode stisystemer, grønne områder og et stærkt lokalmiljø skaber attraktive rammer for både børn og voksne.

Budget pr. måned for rækkehus på 132 m².

Samlet nettoindkomst	52.500
Husleje	- 10.665
El, vand og varme	- 2.000

Indtægt efter husleje **39.835**



Det etablerede par

Parret er et sted i livet, hvor børnene er flyttet hjemmefra, og hverdagen har fået en ny rytme. De ønsker en bolig med god plads og høj komfort, men uden det vedligeholdelsesansvar, der ofte følger med et større hus. Samtidig ønsker de fortsat at bo tæt på natur, byliv og de mange muligheder, som området tilbyder.

Rækkehusene i Tusindfryd giver parret en moderne og velindrettet bolig med god plads til både hverdagen og besøg fra familie og venner. Den attraktive beliggenhed tæt på Silkeborgs naturskønne omgivelser, indkøb, kultur og caféliv gør det let at nyde en aktiv livsstil, mens de gode transportforbindelser giver nem adgang til hele Midtjylland.

Budget pr. måned for rækkehus på 110 m².

Samlet nettoindkomst	58.800
Husleje	- 9.633
El, vand og varme	- 1.300

Indtægt efter husleje **47.867**





FORRETNINGSGRUNDLAGET

Forretningsgrundlaget for VG Tusindfryd A/S



Selskabshandel

Af praktiske og omkostningsmæssige årsager sker købet af ejendommen som en selskabshandel. Ejendommen ejes i A/S Bolig Tusindfryd Silkeborg, som efter overtagelsen indtræder som datterselskab under VG Tusindfryd A/S. Ved overdragelsen vil det eneste aktiv i selskabet være ejendommen samt aktiver og passiver i direkte relation hertil, fx. deposita og udskudt skat. Overdragelsen kan således sidestilles med en almindelig ejendomshandel.



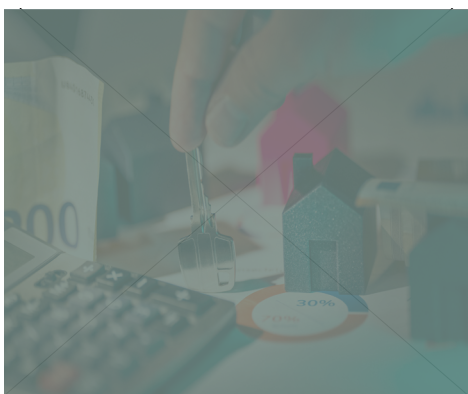
Ejendommen

De 30 rækkehuse er færdigopført og udlejet ved overdragelsen, som sker 1. marts 2027.



Aktiekapital, -kurs og -portioner

Selskabet udbydes med en **aktiekapital på nominelt 20.000.000 kr.** til **kurs 100**. Aktierne udbydes i **20 aktieportioner**, hvilket betyder, at den enkelte investor skal tegne aktier for **minimum 1.000.000 kr.** svarende til 5% af den samlede aktiekapital.



Udlejning og administration

Vinding Gruppen A/S tilbyder at stå for administrationen af ejendommen og selskabet, samt genudlejningen af boligerne.

Selskabet

VG Tusindfryd A/S er stiftet med en aktiekapital på 400.000 kr. Der bliver udbudt aktier for i alt nominelt 20.000.000 kr. i form af en kapitaludvidelse på nominelt 19.600.000 kr. samt overdragelse af den eksisterende aktiekapital på 400.000 kr. nominelt.

Stiftelsen af selskabet:

Aktiekapital nominelt i alt	20.000.000 kr.
Antal aktieportioner	20
Kurs	100
Indskud pr. aktieportion	1.000.000 kr.
Seneste frist for tegning	15. oktober 2026
Betalingsfristen for aktierne	1. februar 2027 Indbetalingen sker til klientkonto tilhørende advokatfirmaet Skov Advokater
Stiftelse	17. august 2026

Tidshorisont og budgetteret afkast

Den budgetterede investeringshorisont er 10 år, hvorefter ejendommen forventes solgt, og selskabets kapital udloddes til investorerne.

Det er dog til enhver tid op til investorerne at træffe beslutning om et eventuelt salg. Beslutningen vil således afhænge af de aktuelle markedsforhold samt investorernes vurdering af det optimale tidspunkt for et exit.

Investorer bør derfor som udgangspunkt have en investeringshorisont på 10 år.

Fra og med 2029 er der budgetteret med en årlig udlodning på 2,25 % af den investerede egenkapital. Den løbende overskudslikviditet anvendes således både til løbende afvikling af selskabets gæld og til udbetaling af udbytte til investorerne. Denne kapitalallokering er tilrettelagt med henblik på at skabe en balanceret kombination af løbende afkast og en fortsat styrkelse af selskabets finansielle robusthed.

Hvis ejendommen som forudsat sælges efter udløbet af år 10, så er forventningen, at der til investoren kan udloddes 35.364.524 kr. i slutåret. De akkumulerede udbytter fra år 3-10 udgør 5.398.090 kr., og den samlede udbyttebetaling udgør således i alt 40.762.614 kr.

Modregnes indskuddet på 20.000.000 kr. kan værditilvæksten beregnes til 20.762.614 kr. Med baggrund i værditilvæksten kan den interne rente svarende til den effektive rente efter skat beregnes til 7,93 % p.a. Før skat svarer dette til en budgetteret forrentning på 10,17 % p.a.



10,25% før skat
Afkast Jf. KIID-dokument



10 år*
Forventet tidshorisont



2,25 %
Årligt udbytte

* Investor er ikke bundet af sin investering 10 år frem, men man bør som udgangspunkt have en tidshorisont, der matcher dette. Læs mere ovenfor.

Administration af ejendommen og selskabet

Vinding Gruppen A/S tilbyder at forestå administrationen af ejendommen og selskabet. Der tilbydes en komplet servicepakke, der omfatter administrationen af både selskabet og ejendommen, herunder tilbyder Vinding Gruppen at stille en direktør til rådighed for selskabet. Der er alene tale om en administrationsaftale og Vinding Gruppen A/S har således ikke beføjelse til køb, salg eller finansiering. Se eksempler på de opgaver, som de sørger for herunder.



Sekretariat for selskabet

- Udarbejdelse af årsregnskaber og perioderegnskaber
- Budgettering
- Håndtering af moms og skat
- Kontakt til eksterne parter fx bank, forsikringsselskaber, revisor m.fl.
- Vinding Gruppen A/S tilbyder at stille en direktør til rådighed under administrationsaftalen.



Ejendommen

Økonomi:

- Udarbejdelse af budgetter for ejendommen og fællesregnskaber
- Løbende daglig kontakt med lejere
- Opkrævning af husleje og lejereguleringer
- Kreditorbetalinger

Drift:

- Koordinering og optimering af vedligeholdelsesplaner
- Indhentning af tilbud/rekvirering af håndværkere
- Kundeservicering af lejerne

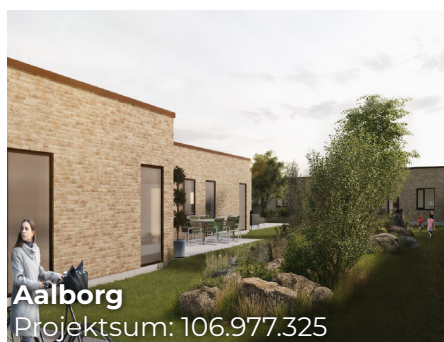
Udlejning:

- Afholdelse af ind- og fraflytningssyn
- Fremvisning og markedsføring af lejemål
- Udarbejdelse af lejekontrakter og flytteafregninger

Hvad tilbydes du som investor?

- Adgang til investorportal, hvor du kan finde al relevant information om din investering
- Kvartalsvis rapportering
- Indkaldelse til generalforsamlinger og andre relevante arrangementer for dig som investor

Et udvalg af gennemførte projekter hos Vinding Gruppen A/S



Investors skatteforhold

Investering i VG Tusindfryd A/S henvender sig ikke til en bestemt investorkreds, og investeringen kan således både foretages gennem et selskab, for pensionsmidler eller for private midler. Skattemæssigt er der dog en væsentlig forskel på, hvordan afkast af investeringen behandles.

Ud fra aktuelle skatteregler er konsekvenserne ved investering for selskabsmidler, pensionsmidler eller for private midler kort gennemgået nedenfor. Inden tegning af aktier i VG Tusindfryd A/S anbefales det dog, at du som potentiel investor tager kontakt til egen rådgiver vedrørende den skattemæssige behandling af aktierne ud fra dine individuelle forhold.

Gennem et selskab

Foretages investeringen gennem et selskab er kursavancer skattefrie. Såfremt et selskab erhverver aktierne vil eventuelle fremtidige udbytter tilsvarende være skattefrie.

For pensionsmidler

Foretages investeringen for pensionsmidler, skal der betales pensionsafkastskat (PAL-skat) med 15,3% af såvel eventuelle udbytter som aktieavancer.

For private midler

Foretages investeringen for private midler beskattes investors samlede aktieudbytter og avancer op til 79.400 kr. årligt med 27% og beløb herudover beskattes med 42%. Er du gift, og bor du sammen med din ægtefælle ved indkomstårets udløb, er beløbsgrænserne det dobbelte. I 2026 skal I betale 27 % af de første 158.800 kr. af jeres samlede aktieindkomst og 42 % af aktieindkomst ud over 158.800 kr.



Hvorfor investere i fast ejendom?

Investering i fast ejendom har historisk set vist sig at være en af de få værdifaste og inflations-sikre investeringsmuligheder. Der vil typisk være tale om langsigtede investeringer, hvor der selvfølgelig kan indtræffe periodiske prisfald, men hvor der set over en årrække altid har været en pæn værdistigning, i hvert fald når der er tale om velbeliggende beboelsesejendomme.

Netop beliggenheden er den bedste garanti for at opnå et godt og sikkert afkast. Beliggenheden er således afgørende, når man skal udvælge projekter. En lang lejekontrakt eller lejegaranti er selvfølgelig fordelagtig, men ingen af delene kan over en lang årrække sikre værdierne. Det kan beliggenheden til gengæld, der således vil være en meget afgørende faktor, når der skal genudlejes eller måske sælges.

Mange har selv overvejet at købe en mindre investeringsejendom, hvad enten der har været tale om en boligudlejnings-, kontor- eller forretningsejendom. Men de velbeliggende investeringsejendomme med attraktive boliger, kræver ofte en betydelig investeringsvolumen og mange gange en volumen, der overstiger den enkelte investors ønske eller formåen.

Det kan derfor være en god idé at investere sammen med andre - eksempelvis gennem et aktieselskab.





BUDGETTER

Investering og finansiering

Herunder præsenteres den forventede balance for investeringen og finansieringen:

Investeringen

Anskaffelsessum i alt (se note 1)	69.771.875 kr.
Købs- og finansieringsomkostninger (se note 2)	621.825 kr.
Samlet investering (se note 3)	70.393.700 kr.

Finansieringen

Eget indskud	20.000.000 kr.
Realkreditlån (note 4)	45.351.719 kr.
Kontant depositum/forudbetalt leje	1.145.252 kr.
Udskudt skat	4.825.000 kr.
Indestående	-928.271 kr.
Samlet finansiering	70.393.700 kr.

1) I anskaffelsessummen er indeholdt et formidlingshonorar til Vinding Gruppen A/S på 2.017.500 kr. + moms, svarende til 3% + moms.

2) Budgetterede købs- og finansieringsomkostninger består af:

Advokat, handlen mv.	125.000 kr.
Stempel mv. realkredit	146.825 kr.
Omkostninger mv. ved finansiering	200.000 kr.
Revisor, stiftelse mv.	50.000 kr.
Diverse	100.000 kr.
I alt	621.825 kr.

3) Af den samlede investering kr. 70.393.700 vil kr. 69.771.875 (Købssummen), blive aktiveret som ejendommens anskaffelsessum.

4) Forventet lånopdeling: 30-årigt lån på 22.675.859 kr. med afvikling som almindeligt annuitetslån med fast rente i 5 år. 30-årigt lån på 11.337.930 kr. med afdragsfrihed med fast rente i 5 år. 30-årigt lån på 11.337.930 kr. med afdragsfrihed med fast rente i 3 år. Den samlede budgetterede rente udgør 3,1% p.a. samt en bidragssats på 0,80% p.a., svarende til en samlet løbende finansieringsudgift på 3,90% p.a.

Budgetter

I denne sektion præsenteres tre budgetter, der viser den forventede udvikling gældende for den forventede investeringsperiode på 10 år.

- Resultatbudget
- Likviditetsbudget
- Balancebudget

Resultatbudget

Budgettet er udarbejdet for perioden 1. marts 2027, hvor ejendommen overtages, og til 28. februar 2037, hvor ejendommen budgetteres solgt.

Det er dog til enhver tid op til investorerne at beslutte om - og i givet fald hvornår - ejendommen ønskes solgt.

Regnskabsåret vil følge kalenderåret. Driftsbudgettet afspejler en 10-årig periode løbende fra den forventede overtagelse den 1. marts 2027 og frem til et budgetteret salg pr. 28. februar 2037. Lejeindtægterne tager udgangspunkt i lejeindtægter pr. overtagelsesdagen og en forventet årlig stigning i lejeindtægterne på 2,00% p.a.



Resultatbudget

	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
Lejeindtægt	3.007.423	3.681.086	3.754.707	3.829.802	3.906.398	3.984.525	4.064.216	4.145.500	4.228.410	4.312.979	733.206
Drifts- og adm. omkostninger	-1.296.105	-811.038	-827.259	-843.804	-860.680	-877.894	-895.452	-913.361	-931.628	-950.261	-161.544
Resultat før renter og bidrag	1.711.318	2.870.047	2.927.448	2.985.997	3.045.717	3.106.632	3.168.764	3.232.139	3.296.782	3.362.718	571.662
Renter og bidrag	-1.467.449	-1.743.399	-1.723.319	-1.703.862	-1.683.745	-1.662.947	-1.641.447	-1.619.224	-1.596.256	-1.572.520	-259.556
Driftsresultat	243.870	1.126.648	1.204.130	1.282.135	1.361.973	1.443.685	1.527.317	1.612.915	1.700.526	1.790.198	312.106
Værdireguleringer	0	1.395.438	1.423.346	1.451.813	1.480.849	1.510.466	1.540.676	1.571.489	1.602.919	1.634.977	-458.611
Årets resultat før skat	243.870	2.522.086	2.627.476	2.733.948	2.842.822	2.954.151	3.067.993	3.184.405	3.303.445	3.425.176	-146.505
- betalt skat	-190.453	-247.863	-264.909	-282.070	-299.634	-317.611	-336.010	-354.841	-374.116	-393.844	-2.934.903
- udskudt skat	0	-306.996	-313.136	-319.399	-325.787	-332.303	-338.949	-345.728	-352.642	-359.695	2.994.634
Resultat efter skat	53.417	1.967.227	2.049.431	2.132.480	2.217.401	2.304.238	2.393.035	2.483.836	2.576.687	2.671.637	-86.774

*Se hvad de ordinære drifts- administrationsomkostningerne består af på næste side.

Drifts- og administrationsomkostninger

Herunder ser du, hvad de budgetterede drifts- og administrationsomkostningerne består af:

Ejendomsskatter	128.208 kr.	Anslået - svarende til kr. 35 m ² /år
Revisor/depositar	70.000 kr.	Anslået inklusiv moms
Administration/selskabsadministration	138.692 kr.	Anslået 3% minimum 3.600 kr. pr. bolig + moms
Service varmepumper og ladestande	0 kr.	Anslået
Fælles forbrug	11.653 kr.	Anslået - el og vand
Renholdelse/vicevært/grundejerforening	90.650 kr.	Anslået til 25 kr. pr. m ² inklusiv moms
Vedligeholdelse	126.910 kr.	Anslået som 35 kr/m ² inklusiv moms
Forsikring	49.062 kr.	Anslået som 13,5 kr./m ²
Renovation	88.327 kr.	Anslået
Genudlejning	37.500 kr.	Anslået, 20% = 6 stk. af 5.000 kr + moms
Tomgang	54.134 kr.	Svarende til 1,5 %
I alt	795.136 kr.	Svarende til kr. 219 m ² /år

Der er ingen momsfradrag på udgifterne, da ejendommens anvendelse er til boligformål, hvorfor ovennævnte beløb er inkl. evt. moms.

Driftsomkostningerne reguleres i budgettet med 2,00% p.a., hvilket afspejler den forventede prisudvikling.

Likviditetsbudget

	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
Banklån primo	-928.271	-1.222.353	-1.630.305	-1.541.867	-1.462.735	-1.392.724	-1.331.646	-1.279.312	-1.235.534	-1.200.120	-1.172.878
Driftsresultat før skat	243.870	1.126.648	1.204.130	1.282.135	1.361.973	1.443.685	1.527.317	1.612.915	1.700.526	1.790.198	312.106
Betalt skat	-190.453	-247.863	-264.909	-282.070	-299.634	-317.611	-336.010	-354.841	-374.116	-393.844	-2.934.903
Køb og salg af ejendom	-69.771.875	-	-	-	-	-	-	-	-	-	85.051.526
Købs- og salgsomkostninger	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-2.126.288
Realkredit	49.795.560	-470.834	-486.083	-501.825	-518.077	-534.856	-552.177	-570.060	-588.522	-607.582	-44.965.543
Deposita	1.145.252	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-1.145.252
Ind- og udbetalinger investorer	20.000.000	-	-541.577	-577.372	-614.273	-652.297	-691.463	-731.792	-773.302	-816.015	-35.364.524
Likviditetsvirkning	294.083	407.951	-88.438	-79.131	-70.011	-61.078	-52.333	-43.778	-35.414	-27.242	-1.172.878
Banklån ultimo	-1.222.353	-1.630.305	-1.541.867	-1.462.735	-1.392.724	-1.331.646	-1.279.312	-1.235.534	-1.200.120	-1.172.878	0

Noter:

a " - " er lig med indestående.

De forventede salgsomkostninger ved salg efter 10 år er budgetteret til 2,50%, hvoraf Vinding Gruppen A/S som administrator vil beregne sig 1,00% + moms.

Realkreditlånet er budgetteret med en afdragstid på 30 år.

Balancebudget

Aktiver

	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
Ejendom primo	69.771.875	69.771.875	71.167.313	72.590.659	74.042.472	75.523.321	77.033.788	78.574.464	80.145.953	81.748.872	83.383.849
Værdistigning	-	1.395.438	1.423.346	1.451.813	1.480.849	1.510.466	1.540.676	1.571.489	1.602.919	1.634.977	-458.611
Ejendom ultimo	69.771.875	71.167.313	72.590.659	74.042.472	75.523.321	77.033.788	78.574.464	80.145.953	81.748.872	83.383.849	-
Likvider	1.222.353	1.630.305	1.541.867	1.462.735	1.392.724	1.331.646	1.279.312	1.235.534	1.200.120	1.172.878	-
AKTIVER I ALT	70.994.228	72.797.617	74.132.525	75.505.207	76.916.045	78.365.434	79.853.776	81.381.487	82.948.992	84.556.727	-

Passiver

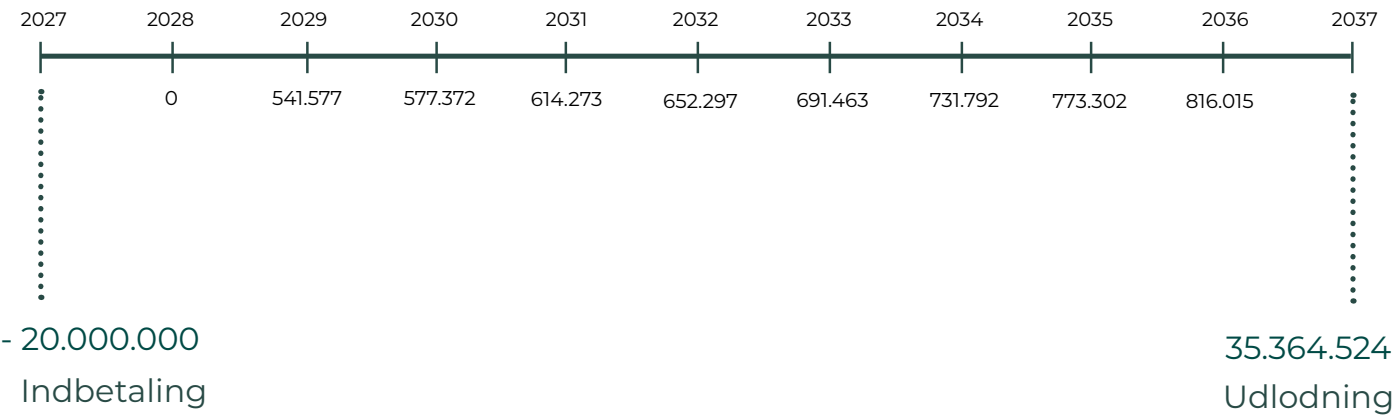
	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
Realkreditlån	44.970.560	44.499.725	44.013.643	43.511.818	42.993.741	42.458.885	41.906.708	41.336.648	40.748.125	40.140.543	-
Banklån	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Depositem	1.145.252	1.145.252	1.145.252	1.145.252	1.145.252	1.145.252	1.145.252	1.145.252	1.145.252	1.145.252	-
Udskudt skat	4.825.000	5.131.996	5.445.132	5.764.531	6.090.318	6.422.621	6.761.569	7.107.297	7.459.939	7.819.634	-
Gæld i alt	50.940.812	50.776.974	50.604.027	50.421.601	50.229.311	50.026.758	49.813.529	49.589.197	49.353.317	49.105.429	-
Egenkapital	20.053.417	22.020.644	23.528.498	25.083.606	26.686.734	28.338.676	30.040.247	31.792.290	33.595.676	35.451.298	-
PASSIVER I ALT	70.994.228	72.797.617	74.132.525	75.505.207	76.916.045	78.365.434	79.853.776	81.381.487	82.948.992	84.556.727	-

Værdistigningen på ejendommens anskaffelsessum budgetteres til 2,00% p.a. alene svarende til den forventede udvikling i lejeindtægterne.

Værdistigningen er indarbejdet i balancebudgettet med det formål at vise egenkapitalen på et givet tidspunkt ved salg af ejendommen til den fremskrevne værdi. I de officielle årsregnskaber vil der blive foretaget regnskabsmæssige reguleringer af ejendomsværdien i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser herom.



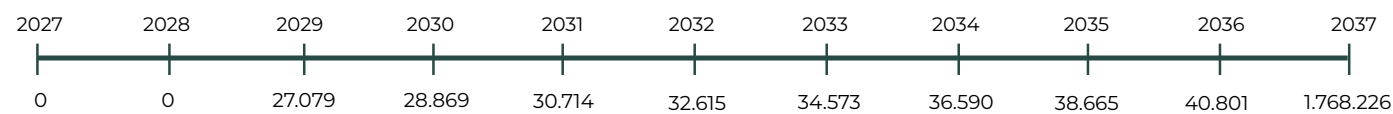
Indbetaling/udlodning



Effektiv rente før skat: 10,25%

Jf. KIID-dokument

Estimeret udbytte ved 1 andel á 1.000.000 kr.



Investerings følsomhed

Med de indlagte forudsætninger udgør den forventede effektive rente før skat 10,17% p.a. Nedenstående viser følsomheden ved forskellige scenarier, hvor enten renten, værdistigningen eller lejestigningen udvikler sig forskelligt fra forudsætningerne:

Eksempelvis stiger den effektive rente før skat til 10,61% p.a., såfremt realkreditlånet hjemtages til en rente på 2,75% p.a. i stedet for som budgetteret 3,10% p.a. Modsat falder den effektive rente før skat til 9,91% p.a., såfremt lejestigningen alt andet lige alene realiseres med 1,50% p.a. mod et budget på 2,00% p.a.

Rente af realkreditlån

Værdistigning

0%	2,50%	2,75%	3,10%	3,25%	3,50%	3,75%
0,00%	6,11%	5,70%	5,11%	4,85%	4,40%	3,88%
0,50%	7,50%	7,13%	6,58%	6,35%	5,94%	5,52%
1,00%	8,67%	8,32%	7,82%	7,60%	7,22%	6,84%
1,50%	9,80%	9,48%	9,01%	8,81%	8,46%	8,10%
2,00%	10,91%	10,61%	10,17%	9,98%	9,66%	9,32%
2,50%	11,99%	11,71%	11,30%	11,12%	10,82%	10,50%
3,00%	13,05%	12,78%	12,40%	12,24%	11,95%	11,65%

Rente af realkreditlån

Lejestigning

0%	2,50%	2,75%	3,10%	3,25%	3,50%	3,75%
0,00%	9,93%	9,60%	9,12%	8,91%	8,53%	8,15%
0,50%	10,17%	9,85%	9,39%	9,18%	8,82%	8,44%
1,00%	10,41%	10,10%	9,65%	9,45%	9,10%	8,73%
1,50%	10,66%	10,35%	9,91%	9,72%	9,38%	9,03%
2,00%	10,91%	10,61%	10,17%	9,98%	9,66%	9,32%
2,50%	11,16%	10,87%	10,44%	10,25%	9,93%	9,60%
3,00%	11,42%	11,13%	10,70%	10,52%	10,21%	9,89%

REVISORERKLÆRING





Uafhængig revisors erklæring om budget

Til investorerne i VG Tusindfryd A/S.

Vi har fået til opgave at afgive erklæring om vedlagte budget for VG Tusindfryd A/S for perioden 1. marts 2027 til 28. februar 2037, der omfatter budgetforudsætninger, driftsbudget, balancebudget og likviditetsbudget, samt noter.

Budgettet udarbejdes på grundlag af budgetforudsætningerne, der er beskrevet i budgettet. Vores konklusion udtrykkes med høj grad af sikkerhed.

Formålet med budgettet er at afspejle den forventede økonomiske virkning af ledelsens handlingsplaner for perioden 1. marts 2027 til 28. februar 2037.

De faktiske resultater vil sandsynligvis afvige fra de budgetterede, da planlagte begivenheder ofte ikke indtræder som forudsat. Disse afvigelser kan være væsentlige.

Vores erklæring er udelukkende udarbejdet til brug for selskabet og for selskabets drøftelser med potentielle investorer om finansiering af selskabet i budgetperioden og kan ikke anvendes til andre formål.

Ledelsens ansvar

Ledelsen i VG Tusindfryd A/S er ansvarlig for udarbejdelsen af budgettet på grundlag af budgetforudsætningerne. Ledelsen har endvidere ansvaret for, at budgetforudsætningerne giver et rimeligt grundlag for budgettet.

Revisors ansvar

Vores ansvar er på grundlag af vores undersøgelser at udtrykke en konklusion med høj grad af sikkerhed om, hvorvidt budgettet er udarbejdet på grundlag af budgetforudsætningerne.

Vi har udført vores undersøgelser i overensstemmelse med ISAE 3000 (ajourført), Andre erklæringer med sikkerhed end revision eller review af historiske finansielle oplysninger og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, med henblik på at opnå høj grad af sikkerhed for vores konklusion.

Vores revisionsfirma anvender International Standard on Quality Management 1, ISQM 1, som kræver, at vi designer, implementerer og driver et kvalitetsstyringssystem, herunder politikker eller procedurer vedrørende overholdelse af etiske krav, faglige standarder og gældende lov og øvrig regulering.

Vi har overholdt kravene til uafhængighed og andre etiske krav i International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code), der bygger på de grundlæggende principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu, fortrolighed og professionel adfærd samt etiske krav gældende i Danmark.

Som led i vores undersøgelser har vi efterprøvet, om budgettet er udarbejdet på grundlag af budgetforudsætningerne, herunder efterprøvet de indre talmæssige sammenhænge i budgettet.

Konklusion

Denne konklusion skal læses under hensyntagen til formålet med budgettet, som redegjort for i erklæringens indledende afsnit.

Det er vores opfattelse, at budgettet for perioden 1. marts 2027 til 28. februar 2037 i alle væsentlige henseender er udarbejdet på grundlag af de angivne budgetforudsætninger.

Trekantområdet, den 18. august 2026

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Jan Bunk Harbo Larsen
statsautoriseret revisor
mne30224

Jesper Simmelkjær Berg
statsautoriseret revisor
mne51511



KEY INVESTOR INFORMATION DOCUMENT

Key Investor Information Document

Dokument med central investorinformation

Formål

Dette dokument indeholder central information om dette investeringsprodukt. Dokumentet er ikke markedsføringsmateriale. Informationen kræves i henhold til lovgivningen for at hjælpe dig med at forstå arten af samt risici, omkostninger, potentielle gevinster og tab ved dette produkt og hjælpe dig med at sammenligne det med andre produkter.

Produkt

Produktnavn:	VG Tusindfryd A/S
Produktidentifikator:	CVR 46701194
Kontaktoplysninger:	Ring på +45 75 85 88 11 eller besøg https://www.vindinggruppen.dk
Navn på PRIIP-producent:	Vinding Gruppen A/S
Denne PRIIP er autoriseret i:	Danmark
Kompetent myndighed:	Finanstilsynet (Danmark)
Dokumentet produceret:	18-08-2026

Advarsel: Du er ved at købe et produkt, der ikke er enkelt og kan være vanskeligt at forstå

Hvad dette produkt drejer sig om

Type:

Dette produkt er en investering i en unoteret fond, der investerer i fast ejendom i Danmark. Selskabet er en alternativ investeringsfond (AIF), hvorfor der er indgået en aftale med FAIFen Vinding Gruppen A/S

Mål:

VG Tusindfryd A/S har til formål at eje og drive 30 beboelsesrækkehuse beliggende på Tusindfryd 11-69, 8600 Silkeborg

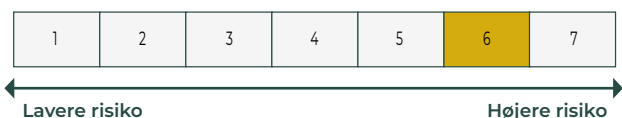
Målgruppe:

Denne investering er tiltænkt investorer med nogen finansiell viden og erfaring, og som kan tåle at tabe hele det investerede beløb, og som er interesseret i en forøgelse af formuen. Dette er typisk selskabsinvestorer og formuende privatpersoner, der kvalificerer sig som semi-professionelle investorer, hvilket bl.a. forudsætter en investering på minimum kr. 750.000.

Løbetid:

Denne investering har en forventet løbetid på 10 år.

Hvilke risici er der, og hvilket afkast kan jeg få?



I forbindelse med risikoindikatoren antages det, at du beholder produktet i 10 år. Den faktiske risiko kan variere betydeligt, hvis du indløser på et tidligere tidspunkt, og du kan få mindre tilbage. Du er måske ikke i stand til at indløse tidligere. Du kan komme til at betale betydelige ekstra omkostninger for at indløse tidligere. Du har måske ikke let ved at sælge dit produkt, eller du må sælge til en kurs, der påvirker det beløb, som du får tilbage, markant.

Den summariske risikoindikator angiver dette produkts risikoniveau i forhold til andre produkter. Den viser sandsynligheden for, at produktet vil tabe penge på grund af bevægelser i markedet, eller fordi

vi ikke er i stand til at betale dig. Vi har klassificeret dette produkt som 6 ud af 7, som er den næsthøjeste risikoklasse. Dermed vurderes de mulige tab ved den fremtidige performance på et højt niveau, og dårlige markedsbetingelser påvirker med stor sandsynlighed vores evne til at betale dig.

Dette produkt indeholder ikke nogen beskyttelse mod den fremtidige udvikling i markedet, så du kan tabe noget af eller hele din investering. Hvis vi ikke er i stand til at betale det, vi skylder, kan du tabe hele din investering. Andre risici, som ikke er omfattet af den summariske risikoindikator, er blandt andet ejendomsrelaterede risikofaktorer som beliggenhedens attraktivitet, omfanget af nybygninger og efterspørgslen efter ledige boliger.

Resultatscenarier

Det, du får ud af dette produkt, afhænger af de fremtidige markedsresultater. Den fremtidige markedsudvikling er usikker og kan ikke forudsiges præcist.

De viste scenarier er fiktive og er baseret på tidligere resultater og på visse antagelser.

Markederne kan udvikle sig meget forskelligt i fremtiden.

Stressscenariet viser, hvad du kan få tilbage under ekstreme markedsforhold.

Anbefalet investeringsperiode: 10 år		Ved exit efter 1 år	Ved exit efter 5 år	Ved exit efter 10 år
Eksempel Investering: DKK 100.000				
Minimum: Du kan tabe dele eller hele din investering.				
Stressscenarie	Hvad du kan få tilbage efter omkostninger. Gennemsnitligt afkast hvert år	DKK 60.670 -39,33 %	DKK 43.660 -15,27 %	DKK 29.850 -11,39 %
Ufordelagtigt scenarie	Hvad du kan få tilbage efter omkostninger. Gennemsnitligt afkast hvert år	DKK 82.320 -17,68 %	DKK 110.040 1,93 %	DKK 168.830 5,38 %
Moderat scenarie	Hvad du kan få tilbage efter omkostninger. Gennemsnitligt afkast hvert år	DKK 97.040 -2,96 %	DKK 152.290 8,78 %	DKK 265.370 10,25 %
Fordelagtigt scenarie	Hvad du kan få tilbage efter omkostninger. Gennemsnitligt afkast hvert år	DKK 110.830 10,83 %	DKK 205.200 15,46 %	DKK 397.560 14,80 %

Denne tabel viser det beløb, som du kan få tilbage i løbet af de næste 10 år, under forskellige scenarier, hvis du investerer DKK 100.000. De viste scenarier illustrerer, hvorledes din investering kan udvikle sig. Du kan sammenligne dem med scenarierne for andre produkter. De viste scenarier er et skøn over den fremtidige udvikling, baseret på historiske resultater, som viser, hvordan værdien af denne investering varierer, og er ikke en præcis indikator. Hvad du får, afhænger af udviklingen i markedet, og hvor længe du beholder investeringen.

Dette produkt kan ikke uden videre indløses. Det betyder, at det er svært at vurdere, hvor meget du får tilbage, hvis du ind-

løser før afslutningen af den anbefalede investeringsperiode. Enten kan du ikke indløse før tiden, eller du skal evt. betale store omkostninger eller lide et stort tab, hvis du gør det. Dit maksimale tab vil være, at du taber hele din investering.

De viste tal inkluderer alle omkostninger ved selve produktet, men inkluderer måske ikke alle de omkostninger, som du betaler til din rådgiver eller forening. Der tages ikke højde for dine personlige skatteforhold, som også kan have betydning for, hvor meget du får tilbage.

Hvad der sker, hvis VG Tusindfryd A/S ikke er i stand til at foretage udbetalinger

Din investering er foretaget direkte i VG Tusindfryd A/S. Der er ingen garantiordning, hvis VG Tusindfryd A/S ikke kan tilbagebetale sine aktionærer.

Dette produkt er ikke beskyttet af direktivet for investorgarantiordningen.

Hvilke omkostninger er der?

Den person, der rådgiver dig eller sælger dig dette produkt, kan opkræve yderligere omkostninger. Hvis det er tilfældet, oplyser denne person dig om disse omkostninger og om, hvordan din investering påvirkes heraf.

Tabellerne viser de beløb, der tages fra din investering til dækning af forskellige typer omkostninger. Disse beløb afhænger af, hvor meget du investerer, hvor længe du ligger inde med produktet og hvor godt produktet udvikler sig. De beløb, der vises her, er fiktive og baseret på et eksempel på investeringsbeløb og forskellige mulige investeringsperioder.

Vi har antaget:

- I det første år vil du kunne få det investerede beløb tilbage (0 % i årligt afkast). I de andre investeringsperioder har vi antaget, at produktet udvikler sig som vist i det moderate scenarie.
- Der er investeret DKK 100.000

Omkostninger over tid

	Hvis du indløser efter 1 år	Hvis du indløser efter 5 år	Hvis du indløser ved udløbet af den anbefalede investeringsperiode 10 år
Samlede omkostninger:	DKK 16.627	DKK 20.261	DKK 31.631
Årlig omkostningsmæssig konsekvens (*)	16,63 %	4,14 %	2,60 %

- * Dette illustrerer, hvordan omkostningerne forringer dit afkast hvert år i løbet af investeringsperioden. Det viser f.eks., at ved exit i forbindelse med den anbefalede investeringsperiode, forventes det gennemsnitlige afkast pr. år at være 12,85 % før omkostninger og 10,25 % efter omkostninger.

Omkostningernes sammensætning:

Engangsomkostninger ved oprettelse eller exit		Hvis du træder ud efter 1 år.	Hvis du træder ud efter 5 år.	Hvis du træder ud efter 10 år.
Oprettelsesomkostninger	Dette er omkostningen i forbindelse med etablering af projektet.	DKK 15.720	DKK 15.720	DKK 15.720
Exit-omkostninger	Der påføres exit-omkostninger i forbindelse med salg af ejendommen.	DKK 0	DKK 0	DKK 6.830
Løbende omkostninger				
Management omkostninger og andre administrative eller driftsomkostninger	Effekten af omkostninger, som vi beregner os hvert år for at forvalte dine investeringer.	DKK 890	DKK 4.470	DKK 8.930
Transaktionsomkostninger	Dette er et skøn over de påløbne omkostninger til depositar	DKK 20	DKK 80	DKK 150
Yderligere omkostninger afholdt på særlige betingelser				
Performance fees og carried interest	Der påføres ingen performance fee.	DKK 0	DKK 0	DKK 0

Hvor længe bør jeg beholde det, og kan jeg tage penge ud undervejs?

Den anbefalede investeringshorisont er 10 år. Aktierne er frit omsættelige jf. betingelser beskrevet herunder, men vælges det at sælge sin ejerandel før tid i det sekundære marked, så kan det være vanskeligt at finde en køber, og der er således risiko for, at prisen bliver under indre værdi, ligesom transaktionsomkostningerne kan være høje. Der findes ikke et reguleret marked for selskabets aktier.

Hvis du ønsker at afhænde dine aktier i selskabet, skal dette ske med samtykke fra selskabets bestyrelse. Øvrige aktionærer har forkøbsret til de aktier, som ønskes solgt, til en pris svarende til en kurs, der svarer til den, der måtte være tilbudt af tredjemand, eller hvis der ikke foreligger tilbud fra tredjemand, i forhold til den kurs sælger måtte tilbyde. En køber skal godkendes af selskabets långiver.

Hvordan kan jeg klage?

Hvis du har klager over PRIIP-producentens adfærd eller en person, som rådgiver om eller sælger produktet, skal du klage til den ansvarlige herfor. Enhver klage angående produktet eller adfærd hosudsteder kan

indgives skriftligt til Vinding Gruppen A/S, kontakt@vindinggruppen.dk. Yderligere information kan findes på <https://www.vindinggruppen.dk>.

Anden relevant information:

Der kan være andre oplysninger, der er relevante for dette produkt, f.eks. informationer om egenskaber og risici. Ordinær generalforsamling afholdes hvert år, hvor fondens årsrapport skal gøres tilgængelig til eftersyn for aktionærerne senest to uger før generalforsamlingen

Du kan finde yderligere information på <https://www.vindinggruppen.dk> eller ved at skrive til kontakt@vindinggruppen.dk.



Disclaimer

Indholdet af dette prospekt er udarbejdet af Vinding Gruppen A/S

Prospektet er et udtryk for en forventet investeringsudvikling for VG Tusindfryd A/S. Budgettet er baseret på en række forudsætninger, som anses som værende både rimelige og realistiske. Forudsætningerne kan dog vise sig at afvige fra den faktiske udvikling og sådanne afvigelser kan være væsentlige.

Selvom Vinding Gruppen A/S bestræber sig på at sikre, at de oplysninger, der fremgår i prospektet, er korrekte, så tages der forbehold for eventuelle fejl.

Vedtægter for VG Tusindfryd A/S

Selskabets navn, hjemsted og formål

§ 1.

Selskabets navn er VG Tusindfryd A/S

§ 2.

Selskabets hjemsted er Vejle Kommune.

§ 3.

Selskabets formål er at eje og drive 30 beboelses boliger beliggende på Tusindfryd 11-69, 8600 Silkeborg,

Selskabets kapital og aktier:

§ 4.

Selskabets aktiekapital udgør kr. 400.000 fordelt på aktier á kr. 1.000,00 eller multipla heraf. Aktiekapitalen er fuldt indbetalt. Aktierne skal lyde på navn og er ikke omsætningspapirer.

Bestyrelsen er bemyndiget til i en periode frem til 31/12-2027 ved tegning af nye aktier kontant til kurs 100 at udvide selskabets nominelle aktiekapital med op til 19.600.000 kr. således den samlede nominelle aktiekapital herefter kan udgøre op til 20.000.000 kr.

I lighed med den oprindelige aktiekapital skal de nye aktier lyde på navn og være frit omsættelige, ligesom de i øvrigt har samme rettigheder og forpligtelser som den oprindelige aktiekapital.

§ 5.

Aktionærernes navn og adresse skal være noteret i selskabets Ejerbog, som skal indeholde en fortegnelse over samtlige aktionærers navn og adresse samt aktiebesiddelsens størrelse.

§ 6.

For at en overdragelse af en aktie kan noteres i selskabets Ejerbog, skal der over for bestyrelsen foreligge skriftlig dokumentation for overdragelsen fra såvel overdrager som den, til hvem aktien overdrages.

§ 7.

Ingen aktie har særlige rettigheder, og ingen aktionær er pligtig til at lade sine aktier indløse.

§ 8.

Overgang af aktier kræver bestyrelsens og långivers samtykke.

Selskabets bestyrelse er forpligtet til at meddele samtykke, såfremt overgangen sker i henhold til de i nærværende vedtægter fastsatte regler.

Ved overgang af aktier forstås enhver overdragelse af kontrollen eller ejerskabet til en aktie, herunder overgang af ejendomsretten eller stemmeretten til aktien.

Såfremt aktien ejes af et aktie- eller anpartsselskab, og kontrollen, stemmemajoriteten eller aktie- eller anpartsmajoriteten overdrages, betragtes en sådan ændring også som en overgang af aktien, hvorved de øvrige aktionærers forkøbsret til aktien udløses.

Undtaget er dog overgang til et af aktionæren helejet selskab, overgang til aktionærens ægtefælle, børn eller samlever, som på forlangende skal dokumentere at have haft fælles husholdning med overdrageren i mindst 12 måneder forud for overdragelsen.

Endvidere er undtaget overgang fra et aktie- eller anpartsselskab til aktionærerne i dette selskab ved salg eller spaltning.

Ved overgang forstås bl.a. overdragelse til eje, gave, skifte samt tvangsmæssig overgang i tilfælde af skifte. Såfremt aktierne inddrages under et skifte, underkastes retsforfølgning eller likvidations- eller konkursbehandling m.v. skal samtlige aktier således forlods, respektive i umiddelbar tilknytning hertil, tilbydes de øvrige aktionærer i overensstemmelse med følgende regler (se nedenfor).

Ved enhver overgang af aktierne, dog undtaget overgang til aktionærens ægtefælle, børn, samlever og helejet selskab eller overgang fra et aktie- eller anpartsselskab til aktionærerne i dette selskab ved salg eller spaltning jfr. ovenfor, har medaktionærerne forholdsmæssig forkøbsret til aktierne til en kurs, der svarer til den, der måtte være tilbudt af tredjemand, eller såfremt der ikke foreligger tilbud fra tredjemand, i forhold til den kurs sælger måtte tilbyde. Tilbud skal være ubetinget og må ikke indeholde vilkår, som de øvrige aktionærer ikke kan opfylde.

Den aktionær, der ønsker at overdrage sine aktier, skal fremsende tilbud til bestyrelsen, som videresender til de øvrige aktionærer. Tilbuddet skal indeholde oplysninger om den for tilbuddet gældende kurs. Som bilag til den sælgende aktionærs tilbudsskrivelse skal medfølge bekræftet kopi af underskrevet tilbud fra tredjemand, hvoraf samtlige vilkår for den påtænkte overdragelse fremgår.

Forkøbsretten skal være gjort gældende inden 30 dage efter, at tilbud med oplysning om den for tilbuddet gældende kurs er kommet frem til de øvrige aktionærer.

Forkøbsretten kan alene gøres gældende for samtlige tilbudte aktier, ligesom den eller de aktionærer, som ønsker at overdrage sine aktier, er forpligtet til at udbyde samtlige sine aktier.

Købesummen for aktierne vil være at betale kontant efter påkrav mod samtidig overlevering af de overtagne aktiebreve (notering i selskabets aktionærfortegnelse), behørigt transporteret til køber.

Såfremt en aktionær ikke indenfor den ovenfor anførte frist har accepteret at overtage de tilbudte aktier til den fastsatte kurs, er den eller de sælgende aktionærer berettiget til frit at overdrage de tilbudte aktier til tredjemand, såfremt dette sker inden 30 dage efter udløbet af acceptfristen. Overdragelsen til tredjemand må ikke ske på gunstigere vilkår, end dem de øvrige aktionærer var berettiget til at overtage aktierne på.

Enhver overdragelse af aktierne til tredjemand er betinget af, at erhververen indtræder i overdragerens rettigheder og forpligtelser i henhold til nærværende vedtægter.

Såfremt en aktionær, dennes ægtefælle eller børn eller at aktionæren via en dominerende indflydelse i et selskab ejer mere end 74,9 % af aktiekapitalen, er aktionæren pligtig at tilbyde en overtagelse af de resterende aktier frie og ubehæftede til en kurs svarende til kurs indre værdi opgjort med baggrund i det seneste officielle regnskab, dog som minimum svarende til den seneste handlede kurs.

En aktionær er forpligtet til straks at orientere bestyrelsen skriftligt om at vedkommende kontrollerer mere end 74,9 % af aktierne, jf. ovenfor. Bestyrelsen er herefter straks forpligtet til skriftligt at orientere alle aktionærer herom og at opfordre alle aktionærer til med 6 ugers varsel at give meddelelse til bestyrelsen om, hvorvidt salgsretten ønskes udnyttet. Købesummen for aktierne forfalder 2 uger efter 6 ugers fristen er udløbet.

Generalforsamlinger:

§ 9.

Selskabets generalforsamling afholdes i selskabets hjemstedskommune.

Den ordinære generalforsamling afholdes inden 5 måneder efter regnskabsårets udløb. Generalforsamling indkaldes af bestyrelsen med højst 4 ugers varsel og mindst 14 dages varsel ved brev, e-mail eller på anden sikker måde med angivelse af dagsorden til de i selskabets Ejerbog noterede aktionærer.

Ekstraordinær generalforsamling afholdes efter bestyrelsens eller en ordinær generalforsamlings beslutning eller efter skriftligt forlangende af en aktionær eller flere aktionærer, der tilsammen repræsenterer minimum 10 % af aktiekapitalen, hvilket forlangende skal angive hensigten med en sådan generalforsamlings afholdelse. Den ekstraordinære generalforsamling skal indkaldes senest 14 dage efter, at forlangendet om dens afholdelse skriftligt er meddelt bestyrelsen.

Forslag fra aktionærernes side må for at komme til behandling på den ordinære generalforsamling være indgivet til bestyrelsen senest den 1. marts. Afholdes generalforsamlingen efter den 15. maj forlænges fristen for indgivelse af forslag dog til 6 uger før general- forsamlingens afholdelse.

Senest 14 dage før enhver generalforsamling fremsendes dagsorden og de fuldstændige forslag, der agtes fremsat på generalforsamlingen til samtlige aktionærer. Materialet fremlægges endvidere på selskabets kontor til eftersyn for aktionærene tillige med for den ordinære generalforsamlings vedkommende årsrapporten samt årsberetning med påtegning af revisor og underskrift af direktion samt bestyrelse.

§ 10.

Dagsorden for den ordinære generalforsamling skal omfatte:

- Valg af dirigent.
- Årsberetning til godkendelse.
- Forelæggelse af årsregnskab med revisionspåtegning til godkendelse.
- Beslutning om anvendelse af overskud eller dækning af tab i henhold til det godkendte regnskab.
- Valg af medlemmer til bestyrelsen samt disses honorering.
- Valg af revisor.
- Eventuelt.

Stemmeret og vedtægtsændringer:

§ 11.

På generalforsamlingen giver hver aktie á kr. 1.000,00 én stemme.

For så vidt den pågældende aktie er erhvervet ved overdragelse, skal denne aktie være noteret på vedkommendes navn i selskabets Ejerbog senest 14 dage før generalforsamlingen. Dette gælder dog ikke, såfremt hele aktiekapitalen er repræsenteret på generalforsamlingen, og generalforsamlingen énstemmigt vedtager at fravige det nævnte krav om notering 14 dage før generalforsamlingen.

Stemmeret kan udøves i henhold til skriftlig fuldmagt, der kun kan meddeles gældende for en enkelt generalforsamling.

§ 12.

Generalforsamlingen vælger ved simpel stemmeflerhed en dirigent, der leder forhandlingerne og afgør alle spørgsmål vedrørende sagernes behandlingsmåde. De stemmeberettigede aktionærer kan forlange skriftlig afstemning om foreliggende forhandlingsemner.

§ 13.

De på generalforsamlingen behandlede anliggender afgøres ved almindelig stemmeflerhed af de tilstedeværende stemmer. Uanset om beslutningen henhører under selskabets generalforsamling eller selskabets ledelse kræver følgende dog enighed blandt 75 % af aktionærerne, målt efter stemmer.

- Ændringer i selskabets vedtægter.
- Kapitaludvidelser.
- Udlån af selskabets midler, dog undtaget sædvanlig kreditgivning i forbindelse med selskabets drift.
- I øvrigt enhver beslutning af usædvanlig art eller af ekstraordinær stor betydning for selskabet.
- Undtagen herfor er dog beslutning om en nødvendig udvidelse af selskabets kapital for at kunne sikre fortsat drift. I dette tilfælde kræves alene enighed blandt 50 % af aktionærerne, målt efter stemmer. Dog kræves at der minimum er 2 aktionærer, der stemmer for en kapitaludvidelse.

§ 14.

Over det på generalforsamlingen passerende indføres en kort beretning i den dertil af bestyrelsen autoriserede forhandlingsprotokol, der underskrives af dirigenten og bestyrelsens tilstedeværende medlemmer.

Bestyrelse og direktion:

§ 15.

Bestyrelsen består af minimum 3 medlemmer, der vælges af generalforsamlingen.

Konstitueringen – herunder valg af formand og næstformand - foretages efterfølgende af den valgte bestyrelse.

Bestyrelsesmedlemmer behøver ikke at være aktionærer.

Bestyrelsesmedlemmer afgår hvert år ved den ordinære generalforsamling. Fratrædende medlemmer kan dog genvælges.

§ 16.

Bestyrelsen har den overordnede ledelse af alle selskabets anliggender.

Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når over halvdelen af bestyrelsesmedlemmerne er til stede. I tilfælde af stemmelighed gør formandens stemme udslaget.

Formanden indkalder til bestyrelsesmøde, når han skønner det påkrævet, eller når et medlem eller en direktør fremsætter krav herom.

§ 17.

Bestyrelsen ansætter en direktør i selskabet og fastsætter vilkårene for deres stilling. Direktøren kan tillige være medlem af bestyrelsen, men kan dog ikke være bestyrelsens formand.

Tegningsret:

§ 18.

Selskabet tegnes af den samlede bestyrelse eller af formanden i forening med én direktør eller af 2 bestyrelsesmedlemmer i forening.

Regnskab og revision:**§ 19.**

Revision af selskabets regnskaber foretages af en på hvert års ordinære generalforsamling valgt statsaut. revisor.

§ 20.

Selskabets regnskabsår løber fra den 1. januar til den 31. december. Første regnskabsår fra stiftelsen til 31.12.2027.

§ 21.

Årsregnskabet opgøres under omhyggelig hensyntagen til tilstedeværende værdier og forpligtelser og under foretagelse af forsvarlige afskrivninger.

Henstår der uafskrevet underskud fra tidligere år, skal overskud først anvendes til afskrivning af dette. Restbeløbet anvendes efter generalforsamlingens bestemmelse til yderligere henlæggelse, overførsel til næste års regnskab eller inden for den gældende lovgivnings regler til udbytte til aktionærer, hvilket dog evt. vil kræve finansieringskildernes godkendelse.

Udbyttepolitik:**§ 22.**

Selskabet skal føre en forsigtig udbyttepolitik med henblik på konsolidering og udbygning af selskabets stilling og således, at egenkapitalen stedse står i rimeligt forhold til selskabets investerings- og aktivitetsplaner.

Således vedtaget ifm. selskabets stiftelse

Bilag



Tegningsudskrift



Plantegninger over ejendommens boliger



Anvendt regnskabspraksis



VG Tusindfryd A/S

Beliggenhed: Tusindfryd 11-69, 8600 Silkeborg

Boligtype: Rækkehuse

Antal boliger: 30

Aktieportioner: 20

Indskud pr. aktieportion DKK: 1.000.000

Årligt udbytte: 2,25%

Afkast før skat*: 10,25%

Samlet projektsum

DKK 70.393.700

Tegningsliste

VG Tusindfryd A/S

VG Tusindfryd A/S er stiftet med en nominel aktiekapital på 400.000 kr.

Aktiekapitalen forhøjes i forbindelse med udbud af aktier med 19.600.000 kr., og hele aktiekapitalen på i alt nom. 20.000.000 kr. udbydes til salg og kan tegnes til kurs 100.

Tegningen af aktier sker på følgende vilkår:

1. Fristen for tegning af aktier udløber d. 15. oktober 2026
2. Såfremt der måtte blive tegnet aktier for mere end DKK 20.000.000 har Vinding Gruppen A/S som udbyder af aktierne kompetence til at beslutte, hvorledes aktierne skal fordeles.
3. Aktierne bliver på nom. Kr. 1.000 pr. stk. og kan tegnes til kurs 100.
4. Hver aktionær skal minimum tegne for nominelt DKK 1.000.000 eller multipla heraf.
5. Indbetaling for aktierne finder sted senest d. 1. februar 2027 og indbetalingen skal foretages på klientkonto tilhørende Skov Advokater.
6. Aktierne skal lyde på navn og er ikke omsætningspapirer.
7. Selskabet afholder omkostningerne i forbindelse med stiftelsen og kapitaludvidelsen.
8. Tegningen af aktierne sker på betingelse af, at advokat Erik Svanvig fra advokatfirmaet Skov Advokater kan godkende handlen i sin helhed.
9. Udbuddet rettes alene mod investorer, der tegner for mindst 100.000 euro, og udbuddet er derfor undtaget fra prospektreguleringen.

Tegningslisten

Undertegnede

Navn _____

Adresse _____

tegner herved for nominelt kr. _____ aktier i
VG Tusindfryd A/S til kurs 100.

(Der skal minimum tegnes for nom. kr. 1.000.000 eller multipla heraf).

Det er en forudsætning, at den udbudte aktiekapital bliver fuldttegnet, og købesummen skal i givet fald indbetales den 1. februar 2027.

Det er ligeledes en forudsætning, at selskabet kan opnå den nødvendige finansiering og de enkelte aktionærer er i den forbindelse pligtige at tiltræde sædvanlige erklæringer om eventuelle udbytte- eller ejerskabsbegrænsninger.

Indbetalingen skal foretages på klientkonto tilhørende Skov Advokater.

Inden tegning af aktier i VG Tusindfryd A/S anbefales det, at køber kontakter egen rådgiver vedrørende den skattemæssige behandling af aktierne.

Som en integreret del af tegningsaftalen skal vedlagte investorerklæring endvidere underskrives.



Risikoklassificering

Aktietegner erklærer ved sin underskrift at have modtaget en kopi af Key Investor Information Document (KIID), der desuden er en integreret del af nærværende prospektmateriale.

Dato:

På vegne af aktietegner

Semi-professionel investorerklæring

SEMI- PROFESSIONEL INVESTORERKLÆRING

(Bedes venligst udfyldt af Ansøgeren med blokbogstaver)

Ansøgerens fulde navn: _____ (”**Ansøgeren**”)

Ansøgerens adresse: _____

Ansøgerens stilling: _____

Ansøgerens telefonnummer: _____

Ansøgerens e-mailadresse: _____

Ansøgeren overvejer at give tilsagn om at investere i VG Tusindfryd A/S. (”**Fonden**”)

Ansøgeren afgiver hermed følgende garantier og erklæringer til Vinding Gruppen A/S. (”**Forvalter**”)

- a. at Ansøgeren har til hensigt at give tilsagn om at investere mindst DKK 1.000.000 i Fonden, og at Ansøgeren er indforstået med, at enhver investering i Fonden vil være betinget af et sådant minimumstilsagn,
- b. at Ansøgeren har undersøgt og er bekendt med risiciene forbundet med et investeringstilsagn til og en investering i Fonden, herunder at Ansøgeren kan lide et tab som følge af investeringen i Fonden,
- c. at Ansøgeren er bekendt og indforstået med, at Ansøgeren af Forvalteren vil blive kategoriseret som en semi-professionel investor i henhold til § 5, stk. 5, nr. 2, i lov om forvaltere af alternative investeringsfonde m.v., og dermed kun vil være berettiget til den begrænsede investorbeskyttelse, der i henhold til gældende ret tilbydes professionelle investorer, og
- d. at Ansøgeren til enhver tid vil imødekomme Forvalterens anmodning om at bekræfte denne erklæring eller fremsætte ny erklæring om, at Ansøgeren kvalificerer som en semi-professionel investor.
- e. at Ansøgeren giver os besked, såfremt denne er nærtstående eller nær samarbejdspartner til en person, som kan betragtes som en politisk eksponeret person (PEP), jf. Finanstilsynets PEP-liste. Finanstilsynets opstilling kan findes på: <https://www.finanstilsynet.dk/Tal-og-Fakta/PEP-liste>. Såfremt vi ikke modtager anden information, forudsætter vi, at Ansøger ikke er, eller ikke har relationer til politisk eksponerede personer.

Sted:

Dato:

Navn:



**VINDING
GRUPPEN**

Ejendomsinvestering & porteføljepleje

Enghavevej 40
7100 Vejle

Tlf.: +45 75 85 88 11
Mail: investor@vindinggruppen.dk