

---

# VG JYLLINGE A/S

MODERNE TOWNHOUSES OG LEJLIGHEDER I  
ATTRAKTIVT OMRÅDE TÆT PÅ KØBENHAVN

---



**VINDING  
GRUPPEN**



# Attraktiv investeringsmulighed i Jyllinge - tæt på Roskilde Fjord

*50 lejeboliger i naturskønne omgivelser nord for Roskilde*

Med Tømmermarken 4-102 udbydes en attraktiv investering i en nyopført og fuldt udlejet boligudlejningsejendom i Jyllinge, et eftertragtet boligområde nord for Roskilde. Ejendommen omfatter i alt 50 moderne boliger fordelt på 29 townhouses og 21 lejligheder, alle opført med fokus på funktionelle planløsninger, høj boligkvalitet og attraktive private udearealer i form af terrasser, haver eller altaner.

Jyllinge er kendetegnet ved sin naturskønne placering ved Roskilde Fjord og et velfungerende lokalmiljø med stærke hverdagskvaliteter. Området tilbyder kort afstand til indkøb, skoler, daginstitutioner og fritidsliv samt gode forbindelser til Roskilde, Frederikssund og det øvrige hovedstadsområde. Kombinationen af moderne boliger, en veldokumenteret efterspørgsel og en attraktiv beliggenhed i et etableret oplandsområde skaber et solidt fundament for et stabilt cashflow og langsigtet værdipotential.

*God læselyst!*

## VG Jyllinge A/S

**Beliggenhed:** Tømmermarken 4-102, 4040 Jyllinge

**Boligtype:** Townhouses og lejligheder

**Antal boliger:** 50

**Antal aktieportioner:** 40

**Indskud pr. aktieportion DKK:** 1.250.000

**Budgetteret afkast før skat\*:** 9,55%

**Samlet projektsum**  
**DKK 160.285.000**

# INDHOLD

05 Ejendommen  
Beliggenheden, arealer, boliger m.m.

---

15 Forretningsgrundlag  
- herunder skatteforhold

---

22 Hvorfor investere i fast  
ejendom?

---

23 Finansiering og budgetter  
Investering og finansiering  
Resultat, likviditet, balance og følsomhed

---

33 Revisorerklæring

---

36 Key Investor Information Document

---

41 Disclaimer

---

42 Vedtægter

---

46 Bilag  
Boligtyper

---

47 Opsummering

---



# EJENDOMMEN

## Kvalitetsbevidste valg

- » Lavt energiforbrug
- » Egen altan, terrasse eller have
- » Store, lyse køkkenalrum
- » Kvalitetshvidevarer med vaskesøjle og alt i hårde hvidevarer
- » Højt til loftet
- » Attraktive grønne fællesområder med stisystem

# Attraktive lejeboliger

## Oversigt

Beliggenhed	Tømmermarken 4-102, 4040 Jyllinge
Matrikelnummer	15m, Jyllinge By, Jyllinge
Opførelses år	2024

I alt er der opført 50 boliger i forskellige størrelser og indretninger, der imødekommer forskellige behov. Der er 11 rummelige 2-værelses boliger på 65-77 m<sup>2</sup>, 14 velindrettede 3-værelses boliger på 68-98 m<sup>2</sup> og 25 familievenlige 4-værelses boliger på 98-112 m<sup>2</sup>.

Boligerne er opført i høj kvalitet, både indvendigt og udvendigt, og er indrettet med rummeligt køkken-alrum, moderne badeværelse og egen have/terrasse eller altan.



2-, 3- og 4-værelses



Alle familietyper



Kort afstand til natur, by, skole, institution, indkøb og Roskilde Fjord.



Code parkeringsforhold lige ved boligerne med i alt 75 parkeringspladser

# Beliggenhed og området

I Jyllinge, naturskønt beliggende nord for Roskilde, får du en attraktiv beliggenhed tæt på Roskilde Fjord og med nem adgang til hverdagens faciliteter. Området er veletableret og familievenligt med kort afstand til indkøb, skole, daginstitutioner og fritidstilbud samt gode forbindelser til Roskilde, Frederikssund og det øvrige hovedstadsområde.



## Afstande fra ejendommen



Indkøb  
1 km



Folkeskole  
1,2 km



Børnehave  
1,5 km



Rute 6  
0,5 km



S-tog  
6,9 km



Gulddysse Skov  
2,1 km



Jyllinge Centret  
1,7 km



Roskilde Fjord  
1,7 km

# Roskilde Kommune i tal

## Få et hurtigt overblik med nøgletal



### Antal indbyggere

Roskilde Kommune har 91.623 indbyggere pr. 1. januar 2025, og befolkningen er i stabil vækst. Ifølge kommunens befolkningsprognose forventes indbyggertallet at stige til cirka 92.500 i 2028, drevet af løbende boligudbygning og en attraktiv placering i hovedstadsoplandet. Kommunen har en stærk demografisk sammensætning med høj repræsentation af familier og erhvervsaktive personer, hvilket bidrager til et robust fundament for langsigtet boligefterspørgsel<sup>1</sup>.



### Antal lejeboliger i kommunen

I Roskilde er der i 2026 registreret næsten 17.000 lejeboliger fordelt på etageboliger, kollegier, parcel/stuehuse, række-, kæde- og dobbelthuse.



### Udviklingen i kommunen

Roskilde Kommune oplever en vedvarende udvikling drevet af byvækst, investeringer i nye boligområder og en stærk erhvervs- og uddannelsesprofil. Kommunens fokus på bæredygtig byudvikling, mobilitet og attraktive lokalmiljøer skaber gode rammer for fortsat tilflytning og en robust efterspørgsel efter moderne boliger, hvilket understøtter et stærkt langsigtet investeringsfundament<sup>3</sup>.



<sup>1</sup> [https://www.roskilde.dk/media/hskek5oq/regnskabspublikation-2024.pdf?utm\\_](https://www.roskilde.dk/media/hskek5oq/regnskabspublikation-2024.pdf?utm_)

<sup>2</sup> <https://www.statistikbanken.dk/20064>

<sup>3</sup> <https://www.roskilde.dk/da-dk/om-kommunen/kommunen-i-udvikling/>

# Roskilde Kommune

## Stærkt vækstcentrum på Sjælland

Roskilde Kommune er et af Sjællands vigtigste økonomiske, uddannelsesmæssige og demografiske centre og har gennem en årrække oplevet stabil befolkningsstilvækst og markant byudvikling. Med mere end 91.000 indbyggere er befolknings sammensætningen karakteriseret ved en stor andel af erhvervsaktive profiler og familier, hvilket understøtter en vedvarende efterspørgsel efter boliger af høj kvalitet. Roskilde kombinerer en levende bymidte med historiske og kulturelle attraktioner, naturskønne områder langs Roskilde Fjord samt attraktive forstæder som Jyllinge, hvilket skaber et dynamisk og stabilt bosætningsmiljø. Kommunens fokus på byudvikling, boligplanlægning og infrastruktur gør området til et af de mest attraktive steder i hovedstadsoplandet med langsigtet potentiale for både bosætning og investeringer<sup>1</sup>.

## Viden, erhverv og innovation

Kommunen er kendetegnet ved et tæt samspil mellem erhvervsliv, uddannelsesinstitutioner og offentlige aktører. Med Roskilde Universitet som et stærkt regionalt vidensmiljø og en målrettet erhvervs- og vækststrategi understøttes innovation, iværksætteri og jobskabelse, hvilket bidrager til et robust og langsigtet økonomisk fundament<sup>2</sup>.

## Attraktiv bosætning og langsigtet værdi

Roskilde kombinerer et levende bymiljø med nærhed til Roskilde Fjord, rekreative områder og attraktive forstæder som Jyllinge. Kommunen tilbyder et bredt boligudbud, stærk infrastruktur og gode forbindelser til København og resten af Sjælland, hvilket gør området attraktivt for familier, seniorer og erhvervsaktive. Med fokus på bæredygtig byudvikling og fortsatte investeringer i mobilitet og boligområder positionerer kommunen sig som et solidt valg for langsigtede boliginvesteringer<sup>3</sup>.



<sup>1</sup> [https://www.roskilde.dk/media/3h1ba1dk/befolkning\\_2025.pdf?utm\\_](https://www.roskilde.dk/media/3h1ba1dk/befolkning_2025.pdf?utm_)

<sup>2</sup> [https://roskildehandelogerhervv.dk/nyheder/roskilde-skaber-flere-job-og-fastholder-staerkt-ivaerksaetteri/?utm\\_](https://roskildehandelogerhervv.dk/nyheder/roskilde-skaber-flere-job-og-fastholder-staerkt-ivaerksaetteri/?utm_)

<sup>3</sup> [https://www.roskilde.dk/da-dk/om-kommunen/kommunen-i-udvikling/vi-udvikler-byerne-og-landdistrikterne/?utm\\_](https://www.roskilde.dk/da-dk/om-kommunen/kommunen-i-udvikling/vi-udvikler-byerne-og-landdistrikterne/?utm_)

## Arealer

**De 50 boliger har et samlet boligareal på 4.702 m<sup>2</sup>, som fordeler sig på:**

- 11 stk. boliger på 65-77 m<sup>2</sup>, 2-værelses.
- 14 stk. boliger på 68-98 m<sup>2</sup>, 3-værelses.
- 25 stk. boliger på 98-112 m<sup>2</sup>, 4-værelses.

### Samlet arealoversigt:

- Etageareal: 4.702 m<sup>2</sup>



**Den forventede overtagelse af selskabet er sat til den 14. august 2026**

## 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, P4040 ApS (CVR-nr. 45823776), som aktuelt er ejet af Nordics Residential Development DAC samt Kinnerton Residential Development II DAC, med en fordeling på henholdsvis 68% og 32%. Ved gennemførelse af transaktionen erhverver køberselskabet 100% af kapitalandelene i det eksisterende ejendomsselskab fra de nuværende ejere.

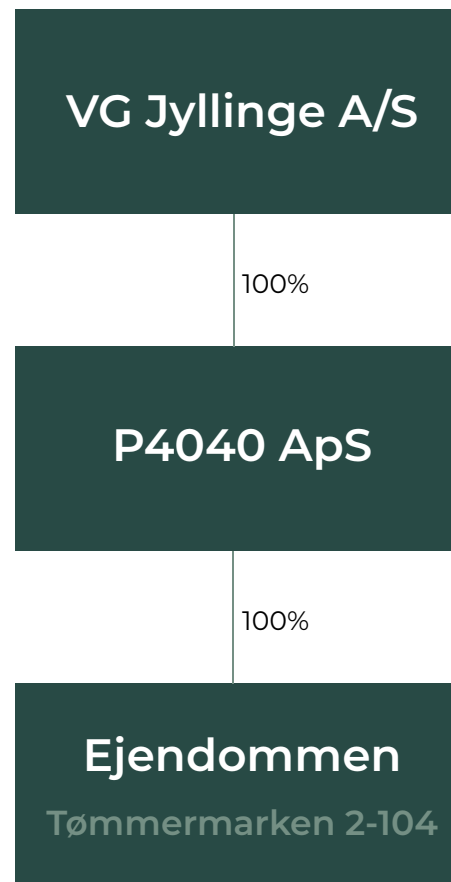
Strukturen indebærer, at ejendommene ikke overdrages som aktivhandel, men at ejerskabet til selskabet - og dermed de underliggende aktiver og forpligtelser - videreføres uændret. Dette sikrer en effektiv overdragelse, hvor eksisterende kontraktforhold og driftsmæssige rammer i vidt omfang kan opretholdes.

Købet gennemføres via et nyetableret investeringsselskab, VG Jyllinge A/S, hvori investorer indtræder som kapitalejere. Dette selskab vil efter gennemførelsen 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.

Det bemærkes, at sælger oprindeligt erhvervede projektet som ufyldstgjort panthaver med det sigte, at få ejendommen videresolgt, da sælgers formål er at finansiere ejendomme og ikke at drive ejendomme. Som ufyldstgjort panthaver har sælger alene begrænset viden om ejendommen og har fraskrevet sig ansvaret for evt. fejl og mangler.

Sælgeres ansvarsfraskrivelse betyder, at inden handlen gennemføres bliver der foretaget en grundig due diligence, hvor alle ejendommens dokumenter gennemgås nøje, og som det vigtigste gennemføres en teknisk gennemgang, hvor vi har indgået en aftale med ingeniør Ole Mensbo fra ingeniørfirmaet Rambøll, der vil foretage gennemgangen. Det er en forudsætning for købet, at denne gennemgang ikke udviser væsentlige fejl og mangler ved ejendommen, og i givet fald gennemføres handlen ikke.



## Offentlig ejendomsvurdering

Ejendommen er endnu ikke vurderet ud fra den nuværende anvendelse af ejendommen



### Lejeforhold

Ejendommen overtages med de gældende lejekontrakter og pt. er 1 ud af de 50 boliger opsagt.

Lejeniveauet vurderes, som værende markedskonform - med en leje, der svarer til den gennemsnitlige leje på tilsvarende lejeboliger udbudt i Roskilde Kommune.

Investorer har anvisningsret til projektets boliger.

### Lejepriser



Pris for en 2-værelses  
65-77 m<sup>2</sup>: gns. 10.288-12.043 kr./md.



Forventet årlig leje  
8.536.179 kr.



Pris for en 3-værelses  
68-98 m<sup>2</sup>: gns. 11.580-15.183 kr./md.



Gns. leje pr. m<sup>2</sup>  
1.810 kr.



Pris for en 4-værelses  
98-112 m<sup>2</sup>: gns. 12.377-16.979 kr./md.

Vinding Gruppen A/S tilbyder som en del af administrationsaftalen at forestå genudlejningen af ejendommens 50 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](http://www.vgbolig.dk).



Planlægning og afholdelse af fremvisninger.

## Beboerprofiler



### Familien med børn

Familien har nået en fase i livet, hvor behovet for plads og funktionalitet er i fokus. Parcelhuset er måske fra valgt, eller de ønsker en ny bolig, der passer bedre til hverdagens rytme med børn i skole- og fritidsaktiviteter.

Townhousene i Jyllinge giver familien et moderne og trygt hjem med flere værelser, egen terrasse og adgang til udearealer, hvor børnene kan lege. Boligen er nem at indrette til både hverdagsliv og gæster, samtidig med at nabolaget tilbyder grønne områder, skole, daginstitutioner og et aktivt lokalt fællesskab, hvor familien hurtigt bliver en del af et velfungerende nabolag.

#### Budget pr. måned for townhouse på 108 m<sup>2</sup>.

Samlet nettoindkomst	58.700
Husleje	- 16.469
El, vand og varme	- 2.900
<b>Indtægt efter husleje</b>	<b>39.331</b>



### Par i karriere

Parret er nået et punkt i livet, hvor boligen skal kombinere funktionalitet, komfort og nærhed til både arbejde og fritid. Parcelhuset fra tidligere er måske solgt, og ønsket er nu en moderne bolig, der er nem at overskue og vedligeholde.

Townhousene eller lejlighederne i Jyllinge giver dem et stilfuldt hjem med plads til hverdagsliv, gæster og fritidsaktiviteter. Boligen er indrettet med fokus på fleksibilitet og funktionalitet, mens nabolaget tilbyder både grønne omgivelser, rekreative muligheder og et aktivt lokalt fællesskab. Placeringen gør det nemt at kombinere karriere, fritid og sociale aktiviteter, hvilket skaber en tryk og attraktiv base for livet i hovedstadsområdet.

#### Budget pr. måned for på 98 m<sup>2</sup>.

Samlet nettoindkomst	62.200
Husleje	- 15.183
El, vand og varme	- 2.200
<b>Indtægt efter husleje</b>	<b>44.817</b>



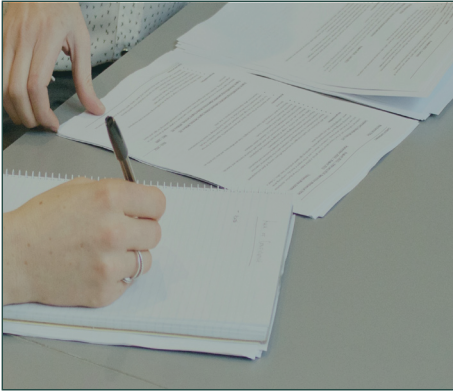


---

# FORRETNINGSGRUNDLAGET

---

# Forretningsgrundlaget for VG Jyllinge A/S



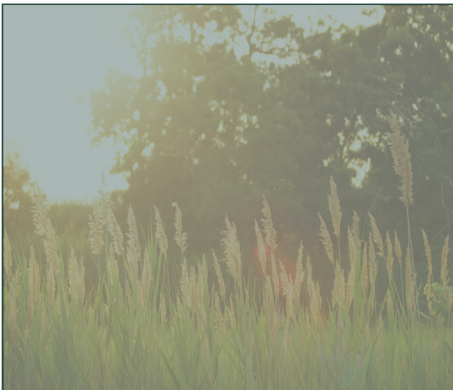
## Selskabshandel

Af praktiske og omkostmæssige årsager sker købet af ejendommen som en selskabshandel. Ejendommen ejes i P4040 ApS, som efter overtagelsen indtræder som datterselskab under VG Jyllinge 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.



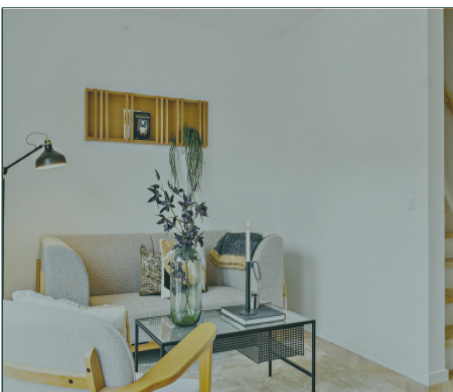
## Ejendommen

De 50 boliger er færdigopført og udlejet ved overdragelsen.



## Aktiekapital, -kurs og -portioner

Selskabet udbydes med en **aktiekapital på nominelt 50.000.000 kr.** til **kurs 100**. Aktierne udbydes i **40 aktieportioner**, hvilket betyder, at den enkelte investor skal tegne aktier for **minimum 1.250.000 kr.** svarende til 2,50% 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 Jyllinge A/S er stiftet med en aktiekapital på 400.000 kr. Der bliver udbudt aktier for i alt nominelt 50.000.000 kr. i form af en kapitaludvidelse på nominelt 49.600.000 kr. samt overdragelse af den eksisterende aktiekapital på 400.000 kr. nominelt.

## Stiftelsen af selskabet:

Aktiekapital nominelt i alt	50.000.000 kr.
Antal aktieportioner	40
Kurs	100
Indskud pr. aktieportion	1.250.000 kr.
Seneste frist for tegning	31. juli 2026
Betalingsfristen for aktierne	5. august 2026 Indbetalingen sker til klientkonto tilhørende advokatfirmaet Skov Advokater.
Stiftelse	3. juni 2026

## Tidshorisont og budgetteret afkast

Den budgetterede tidshorisont for investeringen er 10 år, hvorefter ejendommen sælges, og kapitalen i selskabet udloddes til investorerne.

Det er dog til enhver tid op til investorerne at træffe en beslutning om eventuelt salg, således beslutningen til en hver tid vil være afhængig af det aktuelle marked og investorernes ønske.

Investor bør som udgangspunkt have en investeringshorisont på 10 år. Dog er den enkelte investor ikke bundet af sin investering 10 år frem, idet aktierne er frit omsættelige dog med forkøbsret for bestående aktionærer jf. vedlagte vedtægter samt mod accept af ejerskiftet fra finansieringskilder.

Projektet er bygget op omkring den forudsætning, at den løbende overskudslikviditet primært anvendes til afvikling af gæld, hvorfor realkreditlånet er budgetteret afviklet efter 30 år.

Hvis ejendommen som forudsat sælges efter udløbet af år 10, så er forventningen, at der til investorerne kan udloddes 103.046.156 kr.

Modregnes indskuddet på 50.000.000 kr. kan værditilvæksten beregnes til 53.046.156 kr. Med baggrund i værditilvæksten kan den interne rente svarende til den effektive rente efter skat beregnes til 7,50 % p.a. Før skat svarer dette til en forrentning på 9,61 % p.a.



10 år\*  
Forventet  
tidshorisont



9,55% før skat  
Afkast jf. KIID-dokument

\* 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

VG Jyllinge A/S ledes af en bestyrelse som vælges af aktionærerne. Bestyrelsen vælger en direktør. Stifter har stillet en midlertidig ledelse til rådighed. I forbindelse med kapitaludvidelsen vælger aktionærerne en ny bestyrelse, og hvis muligt blandt aktionærerne.

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 ifm.**

- Udarbejdelse af årsregnskaber
- Budgettering
- Håndtering af moms og skat
- Udarbejdelse af perioderegnskaber
- Kontakt til eksterne parter fx bank, forsikringselskaber, 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

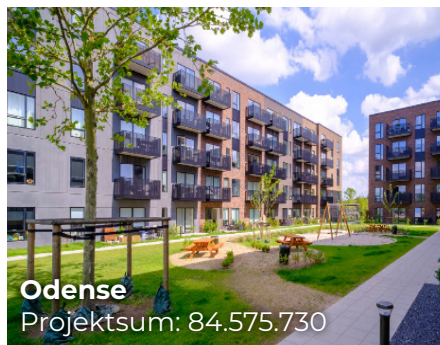
### *Udlejning:*

- Afholdelse af ind- og fraflytningssyn
- Markedsføring af lejemål på relevante medier
- Fremvisning 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 Jyllinge 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 Jyllinge 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)	159.775.000 kr.
Købs- og finansieringsomkostninger (se note 2)	510.000 kr.
<b>Samlet investering (se note 3)</b>	<b>160.285.000 kr.</b>

## Finansieringen

Indskud fra investorerne	50.000.000 kr.
Realkreditlån (note 4)	103.853.750 kr.
Kontant depositum/forudbetalt leje	2.480.891 kr.
Udskudt skat	5.216.561 kr.
Indestående	-1.266.202 kr.
<b>Samlet finansiering</b>	<b>160.285.000 kr.</b>

1) I anskaffelsessummen er indeholdt et formidlingshonorar til Vinding Gruppen A/S på 4.793.250 kr. + moms, svarende til 3% + moms.

2) Budgetterede købs- og finansieringsomkostninger består af:

Advokat, handlen mv.	160.000 kr.
Stempel mv. realkredit	0 kr.
Omkostninger mv. ved finansiering	200.000 kr.
Revisor, stiftelse mv.	50.000 kr.
Diverse	100.000 kr.
<b>I alt</b>	<b>510.000 kr</b>

3) Af den samlede investering kr. 160.285.000 vil kr. 159.775.000 (Købssummen), blive aktiveret som ejendommens anskaffelsessum.

4) Forventet 75% af det samlede lån som 30-årigt lån med afvikling som almindeligt annuitetslån med fast rente i 10 år. Samt de resterende 25% et 30-årigt lån med afvikling som almindeligt annuitetslån med fast rente i 3 år. Renten er budgetteret til henholdsvis 3,33 % og 2,69 % p.a. samt en bidragsats på 0,80 % p.a. Svarende til en samlet løbende finanseringsudgift på 4,05 % 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. august 2026, hvor ejendommen overtages, og til 31. juli 2036, hvor ejendommen budgetteres solgt.

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

Som angivet i vedtægterne vil regnskabsåret følge kalenderåret. Driftsbudgettet afspejler en 10-årig periode løbende fra den forventede overtagelse den 14. august 2026 og frem til et budgetteret salg pr. 31. juli 2036. Lejeindtægterne tager udgangspunkt i lejeindtægter pr. overtagelsesdagen og en forventet årlig stigning i lejeindtægterne på 2,00% p.a.



## Resultatbudget

	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
Lejeindtægt	3.556.741	8.706.903	8.881.041	9.058.661	9.239.835	9.424.631	9.613.124	9.805.386	10.001.494	10.201.524	6.069.907
Drifts- og adm. omkostninger	-1.248.540	-1.707.986	-1.742.145	-1.776.988	-1.812.528	-1.848.778	-1.885.754	-1.923.469	-1.961.938	-2.001.177	-1.190.700
Resultat før renter og bidrag	2.308.201	6.998.917	7.138.895	7.281.673	7.427.307	7.575.853	7.727.370	7.881.917	8.039.556	8.200.347	4.879.206
Renter og bidrag	-1.747.742	-4.136.307	-4.049.473	-3.959.524	-3.866.360	-3.769.878	-3.669.973	-3.566.536	-3.459.452	-3.348.606	-1.899.492
Driftsresultat	560.460	2.862.610	3.089.422	3.322.149	3.560.947	3.805.974	4.057.396	4.315.382	4.580.104	4.851.740	2.979.714
Værdireguleringer	0	3.195.500	3.259.410	3.324.598	3.391.090	3.458.912	3.528.090	3.598.652	3.670.625	3.744.038	-1.050.203
Årets resultat før skat	560.460	6.058.110	6.348.832	6.646.747	6.952.037	7.264.886	7.585.487	7.914.034	8.250.729	8.595.778	1.929.511
- betalt skat	-235.501	-629.774	-679.673	-730.873	-783.408	-837.314	-892.627	-949.384	-1.007.623	-1.067.383	-7.246.894
- udskudt skat	0	-703.010	-717.070	-731.412	-746.040	-760.961	-776.180	-791.703	-807.538	-823.688	6.857.601
Resultat efter skat	324.959	4.725.326	4.952.089	5.184.463	5.422.589	5.666.611	5.916.680	6.172.946	6.435.568	6.704.707	1.540.219

\*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	470.200 kr.	Anslået - svarende til kr. 100 m <sup>2</sup> /år
Revisor / Despositar	70.000 kr.	Anslået inklusiv moms
Administration/selskabsadministration	320.107 kr.	Anslået 3% minimum 3.600 kr. pr. bolig + moms
Serviceaftaler	47.020 kr.	Anslået som 10 kr./m <sup>2</sup>
Fælles forbrug	23.510 kr.	Anslået - el og vand
Renholdelse/vicevært	117.550 kr.	Anslået til 25 kr. pr. m <sup>2</sup> inklusiv moms
Vedligeholdelse	164.570 kr.	Anslået som 35 kr/m <sup>2</sup> inklusiv moms
Forsikring	94.040 kr.	Anslået som 12 kr./m <sup>2</sup>
Renovation	262.318 kr.	Faktisk udgift 2025
Genudlejning	62.500 kr.	Anslået, 20% = 10 stk. af 5.000 kr + moms
Tomgang	42.681 kr.	Svarende til 3 måneders husleje
<b>I alt</b>	<b>1.674.469 kr.</b>	Svarende til kr. 356 m <sup>2</sup> /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

	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
Banklån primo	-1.266.202	-1.241.231	-1.363.424	-1.593.094	-1.932.570	-2.384.228	-2.950.490	-3.633.827	-4.436.758	-5.361.851	-6.411.727
Driftsresultat før skat	560.460	2.862.610	3.089.422	3.322.149	3.560.947	3.805.974	4.057.396	4.315.382	4.580.104	4.851.740	2.979.714
Betalt skat	-235.501	-629.774	-679.673	-730.873	-783.408	-837.314	-892.627	-949.384	-1.007.623	-1.067.383	-7.246.894
Køb og salg af ejendom	-159.775.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	194.764.833
Købs- og salgsomkostninger	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-4.869.121
Realkredit	108.210.381	-2.110.643	-2.180.079	-2.251.800	-2.325.880	-2.402.398	-2.481.432	-2.563.067	-2.647.388	-2.734.482	-86.513.212
Deposita	2.480.891	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-2.480.891
Ind- og udbetalinger investorer	50.000.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-103.046.156
Likviditetsvirkning	-24.971	122.193	229.670	339.476	451.658	566.262	683.337	802.931	925.093	1.049.876	-6.411.727
Banklån ultimo	-1.241.231	-1.363.424	-1.593.094	-1.932.570	-2.384.228	-2.950.490	-3.633.827	-4.436.758	-5.361.851	-6.411.727	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

	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
Ejendom primo	159.775.000	159.775.000	162.970.500	166.229.910	169.554.508	172.945.598	176.404.510	179.932.601	183.531.253	187.201.878	190.945.915
Værdistigning	-	3.195.500	3.259.410	3.324.598	3.391.090	3.458.912	3.528.090	3.598.652	3.670.625	3.744.038	-1.050.203
Ejendom ultimo	159.775.000	162.970.500	166.229.910	169.554.508	172.945.598	176.404.510	179.932.601	183.531.253	187.201.878	190.945.915	-
Likvider	1.241.231	1.363.424	1.593.094	1.932.570	2.384.228	2.950.490	3.633.827	4.436.758	5.361.851	6.411.727	-
<b>AKTIVER I ALT</b>	<b>161.016.231</b>	<b>164.333.924</b>	<b>167.823.004</b>	<b>171.487.078</b>	<b>175.329.826</b>	<b>179.355.001</b>	<b>183.566.428</b>	<b>187.968.010</b>	<b>192.563.729</b>	<b>197.357.642</b>	<b>-</b>

## Passiver

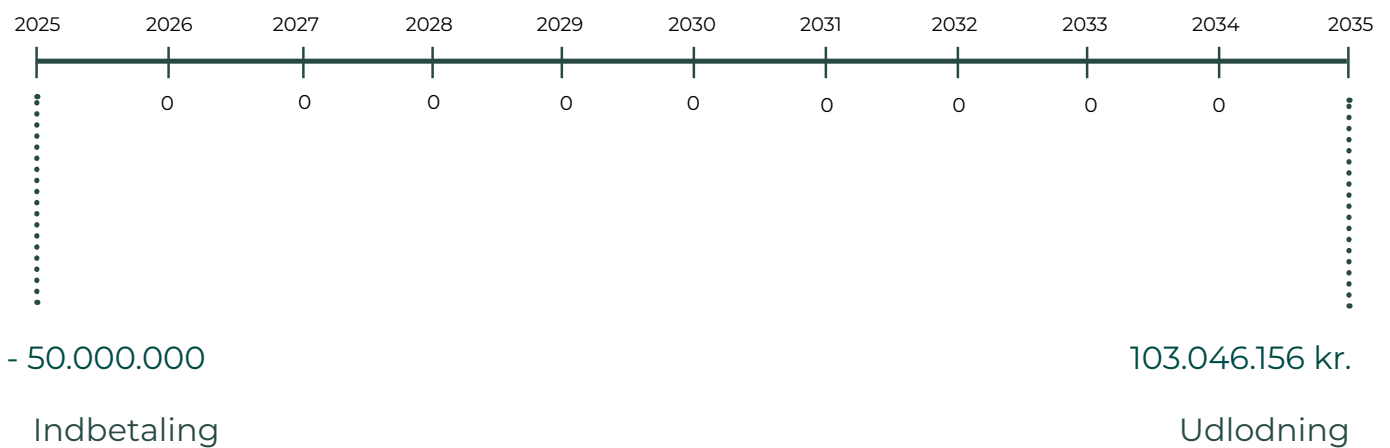
	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
Realkreditlån	102.993.820	100.883.178	98.703.098	96.451.298	94.125.418	91.723.020	89.241.588	86.678.521	84.031.133	81.296.651	-
Banklån	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Depositum	2.480.891	2.480.891	2.480.891	2.480.891	2.480.891	2.480.891	2.480.891	2.480.891	2.480.891	2.480.891	-
Udskudt skat ifm. køb	5.216.561	5.216.561	5.216.561	5.216.561	5.216.561	5.216.561	5.216.561	5.216.561	5.216.561	5.216.561	-
Udskudt skat løbende	-	703.010	1.420.080	2.151.492	2.897.532	3.658.492	4.434.672	5.226.376	6.033.913	6.857.601	-
Gæld i alt	110.691.272	109.283.640	107.820.631	106.300.242	104.720.402	103.078.964	101.373.712	99.602.348	97.762.498	95.851.705	-
Egenkapital	50.324.959	55.050.284	60.002.373	65.186.836	70.609.425	76.276.036	82.192.716	88.365.662	94.801.230	101.505.937	-
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>161.016.231</b>	<b>164.333.924</b>	<b>167.823.004</b>	<b>171.487.078</b>	<b>175.329.826</b>	<b>179.355.001</b>	<b>183.566.428</b>	<b>187.968.010</b>	<b>192.563.729</b>	<b>197.357.642</b>	<b>-</b>

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: 9,55%**

Jf. KID-dokument



# Investeringsens følsomhed

Med de indlagte forudsætninger udgør den forventede effektive rente før skat 9,73% 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 10,12% p.a., såfremt realkreditlånet hjemtages til en rente på 2,75% p.a. i stedet for som budgetteret 3,25% p.a. Modsat falder den effektive rente før skat til 9,36% 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

	0%	2,75%	3,00%	3,25%	3,50%	3,75%	4,00%
Værdistigning	0,00%	6,06%	5,74%	5,40%	5,05%	4,69%	4,32%
	0,50%	7,22%	6,92%	6,61%	6,29%	5,96%	5,62%
	1,00%	8,21%	7,92%	7,63%	7,33%	7,03%	6,71%
	1,50%	9,17%	8,91%	8,63%	8,35%	8,07%	7,77%
	2,00%	10,12%	9,87%	9,61%	9,35%	9,08%	8,81%
	2,50%	11,05%	10,82%	10,58%	10,33%	10,08%	9,82%
	3,00%	11,97%	11,75%	11,52%	11,29%	11,05%	10,81%

## Rente af realkreditlån

	0%	2,75%	3,00%	3,25%	3,50%	3,75%	4,00%
Lejestigning	0,00%	9,16%	8,89%	8,62%	8,33%	8,02%	7,69%
	0,50%	9,39%	9,13%	8,86%	8,59%	8,30%	7,98%
	1,00%	9,63%	9,38%	9,11%	8,84%	8,56%	8,27%
	1,50%	9,88%	9,62%	9,36%	9,09%	8,82%	8,54%
	2,00%	10,12%	9,87%	9,61%	9,35%	9,08%	8,81%
	2,50%	10,37%	10,12%	9,87%	9,61%	9,35%	9,08%
	3,00%	10,62%	10,38%	10,13%	9,88%	9,62%	9,35%



Din næste investering?



---

# REVISORERKLÆRING

---





## Uafhængig revisors erklæring om budget

Til investorerne i VG Jyllinge A/S.

Vi har fået til opgave at afgive erklæring om vedlagte budget for VG Jyllinge A/S for perioden 1. august 2026 til 31. juli 2036, 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. august 2026 til 31. juli 2036.

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 Jyllinge 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 erklæring 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. august 2026 til 31. juli 2036 i alle væsentlige henseender er udarbejdet på grundlag af de angivne budgetforudsætninger.

Trekantområdet, den 8. juni 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 investorerinformation

### 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 Jyllinge A/S
Produktidentifikator:	CVR 46529820
Kontaktoplysninger:	Ring på +45 75 85 88 11 eller besøg <a href="https://www.vindinggruppen.dk">https://www.vindinggruppen.dk</a>
Navn på PRIIP-producent:	Vinding Gruppen A/S
Denne PRIIP er autoriseret i:	Danmark
Kompetent myndighed:	Finanstilsynet (Danmark)
Dokumentet produceret:	08-06-2026

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 Jyllinge A/S har til formål at eje og drive 50 beboelsrækkehuse beliggende på Tømmermarken 2-104, 4040 Jyllinge. Afkastet er afhængigt af den løbende huslejeindtægt, fratrukket finansierings- og driftsomkostninger, samt værdiudviklingen på ejendommen over investeringsperioden.

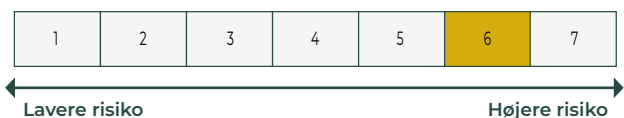
#### Målgruppe:

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, samt kreditrisiko relateret til lejernes betalingsevne til at imødekomme deres gældsforpligtelse.

## 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.				
<b>Stressscenarie</b>	Hvad du kan få tilbage efter omkostninger.	DKK 73.990	DKK 61.680	DKK 49.670
	Gennemsnitligt afkast hvert år	-26,01 %	-9,21 %	-6,76 %
<b>Ufordelagtigt scenarie</b>	Hvad du kan få tilbage efter omkostninger.	DKK 89.090	DKK 121.990	DKK 186.210
	Gennemsnitligt afkast hvert år	-10,91 %	4,05 %	6,41 %
<b>Moderat scenarie</b>	Hvad du kan få tilbage efter omkostninger.	DKK 98.610	DKK 149.770	DKK 248.900
	Gennemsnitligt afkast hvert år	-1,39 %	8,41 %	9,55 %
<b>Fordelagtigt scenarie</b>	Hvad du kan få tilbage efter omkostninger.	DKK 108.160	DKK 182.900	DKK 329.020
	Gennemsnitligt afkast hvert år	8,16 %	12,83 %	12,65 %

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 indløser 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 Jyllinge A/S ikke er i stand til at foretage udbetalinger

Din investering er foretaget direkte i VG Jyllinge A/S. Der er ingen garantiordning, hvis VG Jyllinge 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
<b>Samlede omkostninger:</b>	DKK 13.296	DKK 16.201	DKK 26.233
<b>Årlig omkostningsmæssig konsekvens (*)</b>	13,30 %	3,29 %	2,13 %

- \* 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 11,68 % før omkostninger og 9,55 % 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.
<b>Oprettelsesomkostninger</b>	Dette er omkostningen i forbindelse med etablering af projektet.	DKK 12.570	DKK 12.570	DKK 12.570
<b>Exit-omkostninger</b>	Der påføres exit-omkostninger i forbindelse med salg af ejendommen.	DKK 0	DKK 0	DKK 6.400
<b>Løbende omkostninger</b>				
<b>Management omkostninger og andre administrative eller driftsomkostninger</b>	Effekten af omkostninger, som vi beregner os hvert år for at forvalte dine investeringer.	DKK 720	DKK 3.600	DKK 7.200
<b>Transaktionsomkostninger</b>	Dette er et skøn over de påløbne omkostninger til depositar	DKK 10	DKK 30	DKK 60
<b>Yderligere omkostninger afholdt på særlige betingelser</b>				
<b>Performance fees og carried interest</b>	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 hos

udsteder 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 aktionærene 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 Jyllinge 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 Jyllinge A/S

## Selskabets navn, hjemsted og formål

### § 1.

Selskabets navn er VG Jyllinge A/S

### § 2.

Selskabets hjemsted er Vejle Kommune.

### § 3.

Selskabets formål er at eje og drive 50 beboelses boliger beliggende på Tømmermarken 2-104, 4040 Jyllinge.

## 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 49.600.000 kr. således den samlede nominelle aktiekapital herefter kan udgøre op til 50.000.000 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 aktionærene 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 aktionærene i dette selskab ved salg eller spaltning jfr. ovenfor, har medaktionærene 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 passerede 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 31.12.2026.

### § 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

Du kan tilgå relevante bilag for VG Jyllinge A/S ved at klikke på dem her:



[Tegningsudskrift](#)



[Plantegninger over ejendommens boliger](#)



[Anvendt regnskabspraksis](#)



## VG Jyllinge A/S

**Beliggenhed:** Tømmermarken 2-104, 4040 Jyllinge

**Boligtype:** Townhouses og lejligheder

**Antal boliger:** 50

**Antal aktieportioner:** 40

**Indskud pr. aktieportion:** 1.250.000 kr.

Budgetteret afkast før skat\*: 9,55%

Samlet projektsum

**DKK 160.285.000**

# Tegningsliste

## VG Jyllinge A/S

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

Aktiekapitalen forhøjes i forbindelse med udbud af aktier med 49.600.000 kr., og hele aktiekapitalen på i alt nom. 50.000.000 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. 31. juli 2026.
2. Såfremt der måtte blive tegnet aktier for mere end DKK 50.000.000 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 1.250.000 eller multipla heraf.
5. Indbetaling for aktierne finder sted senest d. 5. august 2026 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 Jyllinge A/S til kurs 100.

(Der skal minimum tegnes for nom. kr. 1.250.000 eller multipla heraf).

Det er en forudsætning, at den udbudte aktiekapital bliver fuldtegnet, og købesummen skal i givet fald indbetales den 5. august 2026.

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 Jyllinge 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 Invest Document (KID), 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 Jyllinge 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 1.250.000 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](mailto:investor@vindinggruppen.dk)