

Key Investor Information

Dokument med central information

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:	Ejendomsselskab Stenagervej, Roskilde A/S
Produktidentifikator:	CVR 44522608
Kontaktoplysninger:	Ring på +45 75 85 88 11 for yderligere oplysninger eller via kontakt@vindinggruppen.dk.
Navn på PRIIP-producent:	Vinding Gruppen A/S
Denne PRIIP er autoriseret i:	Danmark
Kompetent myndighed:	Finanstilsynet (Danmark)
Dokumentet produceret:	03-01-2023

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

Hvad drejer dette sig om?

Type:

En investering i et unoteret aktieselskab betyder, at man som investor er medejer af selskabet og har ret til at stemme på selskabets generalforsamling og modtage eventuelle udbytter.

Mål:

Ejendomsselskabet Stenagervej er et unoteret aktieselskab, hvis eneste vedtægtsbestemte formål er at eje og drive 15 boliger, bestående af 5 2-værelses lejligheder og 10 3-værelseslejligheder. Boligerne er beliggende på Stenagervej 22-24, 4000 Roskilde, med matrikelnummer 20p Nymarken, Roskilde Jorder. Investeringen vil foregå ved passivt ejerskab af ovennævnte boligudlejningsejendom. Ejendommen er delvist finansieret ved optagelse af realkreditlån. Vinding Gruppen A/S tilbyder at stå for administration og udlejningen af ejendommens boliger i forbindelse med genudlejning.

Afkastet er afhængig 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, men kan også ske for pensionsmidler. Selskabet udbyder 10 aktieportioner, og den enkelte investor skal tegne aktier for minimum 1.350.00 kr. svarende til 10% af den samlede aktiekapital.

Løbetid:

Denne investering har en forventet løbetid på 10 år. Investor er ikke bundet af sin investerings 10 år frem, men bør som udgangspunkt have en tidshorisont, der matcher dette.

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 ekstraomkostninger 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.

Investeringens risici beror primært på usikkerheden omkring markedsværdien af selskabets ejendom som bl.a. beror på udviklingen på ejendomsmarkedet og er afhængig af efterspørgslen efter ledige boliger, omfanget af nybygninger, beliggenhedens attraktivitet, leje priserne og investorers krav til forrentning. Du påtager dig som investor også en renterisiko, da en stigende rentesats vil medføre højere omkostninger af fondens realkreditlån.

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

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 74.000				
Minimum: Du kan tabe dele eller hele din investering.				
Stressscenarie	Hvad du kan få tilbage efter omkostninger.	DKK 46.800	DKK 32.990	DKK 11.610
	<i>Gennemsnitligt afkast hvert år</i>	-36,75 %	-14,92 %	-16,91 %
Ufordelagtigt scenarie	Hvad du kan få tilbage efter omkostninger.	DKK 67.280	DKK 73.460	DKK 92.920
	<i>Gennemsnitligt afkast hvert år</i>	-9,08 %	-0,15 %	2,30 %
Moderat scenarie	Hvad du kan få tilbage efter omkostninger.	DKK 75.310	DKK 96.830	DKK 140.190
	<i>Gennemsnitligt afkast hvert år</i>	1,76 %	5,53 %	6,60 %
Fordelagtigt scenarie	Hvad du kan få tilbage efter omkostninger.	DKK 84.210	DKK 127.000	DKK 206.660
	<i>Gennemsnitligt afkast hvert år</i>	13,80 %	11,41 %	10,82 %

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 Vinding Gruppen A/S ikke er i stand til at foretage udbetalinger

Din investering er foretaget direkte i Ejendomsselskabet Stenagervej A/S. Vinding Gruppen A/S er blot administrator for Ejendomsselskabet Stenagervej A/S. Din investering er derfor ikke afhængig af, om Vinding Gruppen A/S er i stand til at overholde sine forpligtelser.

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:

- Der er investeret DKK 74.000

Samlede omkostninger:	DKK 5.0667	DKK 15.418	DKK 29.566
Årlig omkostningsmæssig konsekvens (*)	9,30 %	3,66 %	3,25 %

- * 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 8,55% før omkostninger og 6,6% 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	Effekten af de omkostninger, du betaler, når du opretter din investering og effekten af omkostninger, der allerede er inkluderet i prisen. Det er det maksimale du betaler, og du betaler eventuelt mindre. Det inkluderer stiftelsesgebyrer, bygningsrapport, revisor ved stiftelse, oprettelsen af realkreditlån samt et honorar på 3% + moms af købesummen til Vinding Gruppen A/S.	DKK 2.450	DKK 2.450	DKK 2.450
Exit-omkostninger	Effekten af omkostninger, du påføres ved udløb af din investering, i forbindelse med salgs af ejendommen.	DKK 0	DKK 0	DKK 1.840
Løbende omkostninger				
Management omkostninger og andre administrative eller driftsomkostninger	Effekten af omkostninger, som vi beregner for at forvalte dine investeringer. Dette inkluderer blandt andet alle drifts- og administrationsomkostninger, samt de løbende renter på realkreditlånet.	DKK 2.450	DKK 12.000	DKK 23.460
Transaktionsomkostninger	Dette er et skøn over de omkostninger ved køb og salg af de underliggende investeringer i forbindelse med produktet. Dette inkluderer advokatsalær ved køb af ejendommene, samt en bygningsrapport	DKK 140	DKK 140	DKK 140
Yderligere omkostninger afholdt på særlige betingelser				
Performance fees og carried interest	Effekten af carried interests.	DKK 0	DKK 0	DKK 0

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

Anbefalet investeringsperiode: 10 år

Anbefalet investeringsperiode: 10 år

Dette produkt er beregnet til at blive holdt til salg af ejendommen og der er budgetteret med en ejertid på 10.

Aktierne er frit omsættelige jf. betingelser beskrevet herunder, men vælger man at sælge sin ejerandel før tiden 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 såfremt 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 produktet eller 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 VindingGruppenA/Sellerviakontakt@vindinggruppen.dk.

Anden relevant information:

Der kan være andre oplysninger, der er relevante for dette produkt, f.eks. informationer om egenskaber og risici.

Informationerne findes primært i prospektet og i andet materiale modtaget fra Vinding Gruppen A/S, samt i selskabets årsrapport.